
TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mario Arianna, nell'Esecuzione Immobiliare 331/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	31
Premessa.....	33
Descrizione	5
Lotto n. 1	5
Lotto n. 2	27
Lotto n. 3	38
Lotto n. 4	49
Lotto n. 5	67
Lotto n. 6	73
Lotto n. 7	80
Lotto n. 8	92
Lotto n. 9	103
Lotto n. 10.....	128
Lotto n. 11.....	139
Lotto n. 12.....	151
Stima / Formazione lotti	158
Riserve e particolarità da segnalare.....	190
Elenco allegati.....	191
Riepilogo bando d'asta.....	192
Schema riassuntivo.....	204
Formalità da cancellare	216



INCARICO

All'udienza del 27/10/2022, il sottoscritto Arch. Di Mario Arianna, con studio in Via Liguria, 3 - 04019 - Terracina (LT), email ariannadimario@inwind.it, PEC arianna.dimario@archiworldpec.it, Tel. 06 93930707, Fax 06 93930707, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2022 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) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, Palazzina di due piani, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41°19'45" N 13° 25' 29" E)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, piano TERRA (Coord. Geografiche: Fondi 04022 LT 41.329554, 13.424200)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, Palazzina di due piani, scala unica, piano T - 1° (Coord. Geografiche: 41°19'45" N 13° 25' 29" E)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Arnale Rosso, 187/A, edificio di tre piani fuori terra, piano Seminterrato (Coord. Geografiche: 41°21'38.8"N 13°26'18.0"E)
- **Bene N° 5** - Posti auto ubicati a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie, 284, Palazzina di tre piani fuori terra, scala UNICA, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41°20'52.1"N 13°25'17.1"E)
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie, 233, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41°20'50.6"N 13°25'16.6"E)
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Cristoforo Colombo n.46, Palazzina, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41°21'03.9"N 13°25'52.1"E)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41°21'15.2"N 13°25'11.1"E)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41°21'15.8"N 13°25'10.0"E)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rinchiusa (Coord. Geografiche: 41°19'18.8"N 13°25'10.2"E)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rinchiusa (Coord. Geografiche: 41°19'20.3"N 13°25'08.1"E)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano (Coord. Geografiche: 41°20'19.6"N 13°28'04.3"E)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano (Coord. Geografiche: 41°20'20.4"N 13°27'59.2"E)
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano (Coord. Geografiche: 41°20'18.0"N 13°28'02.0"E)

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano (Coord. Geografiche: 41°20'18.8"N 13°28'02.5"E)
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano (Coord. Geografiche: 41°20'20.4"N 13°27'59.2"E)
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta (Coord. Geografiche: 41°18'54.4"N 13°23'00.6"E)
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta (Coord. Geografiche: 41°18'53.6"N 13°22'59.6"E)
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta (Coord. Geografiche: 41°18'54.8"N 13°23'00.9"E)
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta (Coord. Geografiche: 41°18'54.3"N 13°23'01.2"E)
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fosso Barilone (Coord. Geografiche: 41°23'02.6"N 13°24'39.9"E)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, Palazzina di due piani, interno n.d., piano TERRA
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Il BENE n.1 di seguito BENE A, coincidente con LOTTO 1, consta di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato nel Comune di FONDI (LT) al n.1018 di Via Fondi-Sperlonga, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 44, Particella 254, sub 5 (Piano Terra) e sub 3 (corte esclusiva, al Piano Terra).

L'area nella quale è iscritto il BENE A insiste in Zona agricola V3 del P.R.G. del Comune di Fondi (LT), connotata da una tipologia edilizia costituita prevalentemente da capannoni a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale.

Il BENE A ricade in zona agricola ma nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi.

La zona è poco servita dal trasporto pubblico: lungo la Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga infatti vi passa un'unica corriera che collega il centro della città con Terracina e viceversa. In prossimità dell'immobile oggetto della trattazione si rileva carenza di negozi di prima necessità.

Per accedere al bene partendo dal centro della città, si procede lungo la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e costituisce un'importante arteria stradale che collega il centro della cittadina di Fondi con la zona periferica che va verso il mare.

Per arrivare all'immobile in esame bisogna percorrere dunque Via Fondi-Sperlonga: provenendo dal centro, dopo circa 3 Km si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 50 mt, ci si trova affianco al portoncino di ingresso all'abitazione.

L'appartamento oggetto della presente stima si estende al Piano Terra di una palazzina di due livelli fuori terra.

L'accesso al Bene A avviene da un ingresso posto sul lato lungo dello stabile nel quale è iscritto, a sud est, che affaccia direttamente sullo stradello suddetto, che si diparte da Via Fondi-Sperlonga e appartiene alla stessa Proprietà **** Omissis **** (Sub.1).

Cfr. ELABORATO PLANIMETRICO in: BENE A_ All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI.

Entrando all'interno dell'abitazione, si accede subito in un ampio ingresso sul quale, a sinistra, si affaccia la cucina mentre, procedendo di fronte eppoi verso destra, si va verso un lungo corridoio sul quale affacciano il bagno, un piccolo ripostiglio senza finestra, un secondo bagno non completo e tre grandi camere da letto.

L'immobile non fa parte di un condominio.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Il BENE n.2, di seguito BENE B incluso nel LOTTO 1, consta di un'area urbana di forma assimilabile ad un rettangolo di dimensioni 12x20 m. ca., ubicata nel Comune di FONDI (LT) al n.1018 di Via Fondi-Sperlonga, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44, Particella 254 sub 4 e riportata in categoria catastale F/1, della consistenza di 236 mq.

L'area nella quale è iscritto il BENE B insiste in Zona agricola V3 del P.R.G. del Comune di Fondi (LT) che è connotata da una tipologia edilizia costituita prevalentemente da capannoni a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale.

Il BENE B ricade in zona agricola seppure nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi.

Per accedere al bene partendo dal centro della città, si procede lungo la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e costituisce un'importante arteria stradale che collega il centro della cittadina di Fondi con la zona periferica che va verso il mare.

Per arrivare all'immobile in esame bisogna percorrere dunque Via Fondi-Sperlonga: provenendo dal centro, dopo circa 3 Km si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 60 mt, ci si trova affianco al cancello in ringhiera metallica a due ante che permette l'accesso, anche carrabile all'area.

L'area urbana in esame è recintata lungo tutto il perimetro con rete metallica e paletti in ferro: sul lato corto sud est del lotto è presente un cancelletto pedonale la mette in collegamento diretto con l'area attigua rappresentata dalla corte esclusiva del BENE A (BENE 1).

L'accesso al Bene B avviene direttamente dallo stradello che, come suddetto, si diparte da Via Fondi-Sperlonga e appartiene alla stessa Proprietà **** Omissis **** (Sub. 1).

Cfr. ELABORATO PLANIMETRICO in: BENE B_ All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI e BENE B_ All.7_Documentazione FOTOGRAFICA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

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

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. che risultava esaustiva, è stata integrata dall'esperto stimatore con ulteriore materiale utile all'esplicazione del presente incarico ed è stata raccolta in appositi allegati numerati.

Si specifica che la trattazione sui BENI A e C (BENE n. 3 di seguito descritto) è stata elaborata sulla scorta del materiale catastatale, urbanistico ed edilizio raccolto tra gli Uffici del Catasto, gli Uffici Comunali di Fondi, ecc. nell'arco temporale di due mesi dalla data del giuramento avvenuto il 3/11/2022 e secondo i dati indicati in seno all'Atto di Pignoramento.

L'esperto ha rilevato solo successivamente all'indagine e alla elaborazione dei dati acquisiti che dal 14 marzo 2023 risulta in atti una nuova, 'DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 13/03/2023 Pratica n. LT0017042, PROTOCOLLO NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 1100590.13/03/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17042.1/2023).

Tale pratica, inoltrata presso il Catasto Fabbricati quasi due anni dopo rispetto alla notifica dell'Atto di Pignoramento del 23/11/2021, riporta la diversa distribuzione degli spazi interni come rilevata anche in fase di sopralluogo peritale.

La variazione non risulta essere suffragata da relativo titolo autorizzativo né essere stata autorizzata dal



Giudice della presente esecuzione.

BENE A_ All.6a_Elaborati grafici del RILIEVO;
BENE A_ All.6b_Elaborati grafici del RILIEVO;
BENE A_ All.6c_Elaborati grafici del RILIEVO;
BENE A_ All.6d_Elaborati grafici del RILIEVO;
BENE A_ All.6e_Elaborati grafici del RILIEVO.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il BENE A (BENE n.1) risulta di proprietà di **** Omissis **** in virtù di Atto di provenienza Notaio Gino BARTOLOMEO del 21.09.1990, Rep. n.70642 Racc. n.8481, Trascritto a Latina il 19.10.1990 al Reg. Gen. n.18243 Reg. Part. n.12932; Registrato a Formia il 27.09.1990 al n.2170, Vol.1U.

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza si riferisce ad una situazione anteriore alla ristrutturazione oggetto di C.E. n. 2218/1990 alla quale sono stati sottoposti i beni e riporta la descrizione di un fabbricato su due livelli con la stalla al Piano Terra (Cfr. BENE A_ All.2_Atto di PROVENIENZA).

L'esecutata risulta coniugata, in regime di separazione legale dei beni (Cfr. All.3_COPIA ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Atto di provenienza Notaio Gino BARTOLOMEO del 21.09.1990 Rep. n.70642 Racc. n. 8481, Trascritto a Latina il 19.10.1990 al Reg. Gen. n.18243 Reg. Part. n.12932; Registrato a Formia il 27.09.1990 al n.2170, Vol.1U. (Cfr. BENE A_ All.2_Atto di PROVENIENZA).

L'esecutata risulta coniugata, in regime di separazione legale dei beni (cfr. All.3d_ATTO DI MATRIMONIO)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Il BENE A in esame insiste in C.U. del Comune di Fondi al Foglio 44, Particella 254 sub 5 e sub 3.

L'immobile confina:

a nord con Particella 254 sub 4 (BENE B), anch'essa proprietà per 1/1 **** Omissis ****, consistente in un'area urbana di mq. 236 che, insieme al BENE A, va a costituire il LOTTO 1;

ad est e a sud con Particella 623 (entrambe proprietà per 1/2 **** Omissis ****);

a ovest stradello (Sub 1) risultante sempre di proprietà **** Omissis ****.

Cfr. ELABORATO PLANIMETRICO in: BENE A_All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Il (BENE 2) BENE B in esame ricade nel Foglio 44, Particella 254 sub 4 del Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT).

L'AREA URBANA F/1 confina:

a nord con Particella 566;

ad est con Particella 931;

a sud con il Sub 3 della medesima Particella 254, sempre di proprietà **** Omissis ****;

a ovest con Sub 1 stradello risultante sempre di proprietà **** Omissis ****.

Cfr. ELABORATO PLANIMETRICO in: BENE B_ All. 1_ PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,50 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	2,80 m	TERRA
Cortile	125,60 mq	131,00 mq	0,18	23,58 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				147,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	236,00 mq	236,00 mq	0,18	42,48 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				42,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il BENE B (BENE 2) è posto fisicamente in continuità con il BENE A (BENE 1): sono separati da un muretto con ringhiera ubicato lungo il confine sud: si può passare dall'uno all'altro bene varcando il cancello pedonale che li collega.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1987 al 21/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 44, Part. 254 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1,01
Dal 21/09/1990 al 07/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 44, Part. 254, Sub. 3 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 402,83 Piano T-1
Dal 07/02/1997 al 15/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 44, Part. 254, Sub. 3 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 480,30 Piano T-1
Dal 15/05/1997 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 44, Part. 254, Sub. 3 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 402,84 Piano T-1
Dal 13/08/2002 al 19/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 44, Part. 254, Sub. 3 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale Totale: 131, escluse aree scoperte: 130 mq Rendita € 402,84 Piano T-1
Dal 19/02/2018 al 14/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 44, Part. 254, Sub. 3 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 402,84 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

I dati catastali di BENE A, afferenti all'ubicazione rispetto al livello Terra o Primo e al numero dei subalterni, sono stati di fatto sostanzialmente invertiti: il BENE A è ubicato difatti al Piano Terra dell'immobile nel quale risulta iscritto e non al Piano T-1 come riportato in visura; i subalterni sono il n.5 per l'appartamento e il n. 3 per la corte esclusiva e non il 3 e 5 come riportato in visura. Tale refuso viene rilevato anche nella descrizione degli stessi BENI riportata all'interno dell'atto 'Costituzione dei Fondo Patrimoniale' datato 31 gennaio 2011 (cfr. All. 4_Costituzione di FONDO PATRIMONIALE).

In data 14/06/2021 viene effettuata una variazione toponomastica (Pratica n. LT0055055) mediante la quale l'indirizzo dell'immobile passa da Via Fondi s.n.c. a Via Strada Provinciale Fondi-Sperlonga n.1018. Da marzo 2023 risulta in atti DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. LT0017042, PROTOCOLLO NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1100590.13/03/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17042.1/2023).

La variazione non risulta essere suffragata da opportuno titolo autorizzativo né essere stata autorizzata dal Giudice della presente esecuzione, per cui l'esperto non ne ha tenuto conto nel corso della trattazione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1987 al 21/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1,01
Dal 21/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 503,54 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 07/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 236 Piano T
Dal 07/02/1997 al 14/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 236 Piano T
Dal 14/06/2021 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 236 Piano T

Dal 14 marzo 2023 risulta in atti una nuova 'DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 13/03/2023 Pratica n. Pratica n. LT0017042, PROTOCOLLO NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1100590.13/03/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17042.1/2023), La variazione non risulta essere suffragata da opportuno titolo autorizzativo né essere stata autorizzata dal Giudice della presente esecuzione per cui l'esperto non ne ha tenuto conto nel corso della trattazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	44	254	3		A2	2	6 vani	131 mq	402,84 €	T-1	



	44	254	5								
--	----	-----	---	--	--	--	--	--	--	--	--



Corrispondenza catastale

Nell'atto di Pignoramento i dati riportati non sono precisi ma consentono comunque l'individuazione del bene.

L'immobile nel quale è ubicato l'appartamento denominato BENE A consiste in una palazzina di due piani nella quale insistono, rispettivamente al Piano Terra il BENE A e al Piano Terra (Corte esclusiva sub 2 e solo corpo scala) e Primo il BENE C, gli appartamenti denominati BENE A e BENE C, sono entrambi facenti parte del compendio di beni oggetto della presente stima.

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (Cfr. BENE A_ All.2_Atto di PROVENIENZA e BENE C_ All.2_Atto di PROVENIENZA) si riferisce ad una situazione antecedente alla Concessione Edilizia n. **** Omissis **** del 14/12/1990 richiesta ed ottenuta per la trasformazione dei BENI A e C, che riporta la descrizione di un fabbricato su due livelli con la stalla al Piano Terra.

I dati catastali di BENE A e BENE C, afferenti all'ubicazione rispetto al livello Terra e Primo, sono stati di fatto sostanzialmente invertiti: tale refuso viene già rilevato nella descrizione degli stessi BENI riportata all'interno dell'atto 'Costituzione dei Fondo Patrimoniale' datato 31 gennaio 2011 (cfr. All. 4_Costituzione di FONDO PATRIMONIALE) nella quale è stato invertito anche il numero dei vani relativo ai due appartamenti.

BENE A e BENE C insistenti come suddetto all'interno dello stesso stabile rispettivamente a Piano Terra e a Piano Terra e Primo, nel 1997 sono stati oggetto di frazionamento e diversa distribuzione interna (VARIAZIONE del 07/02/1997 in atti dal 07 febbraio 1997: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -n.440.1/1997-).

Le VISURE CATASTALI di BENE A e BENE C, reperite presso L'Agenzia delle Entrate, sono entrambe aggiornate al 14 giugno 2021 a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO.

Le suddette VISURE riportano rispettivamente: per il BENE A ubicato al Piano Terra, l'ordine invertito dei subalterni e la disposizione dell'appartamento che viene riportata erroneamente sia al Piano Terra che al Primo. Per quanto concerne invece il BENE C ubicato tra Piano Terra (Corte esclusiva e scala di collegamento al Primo Piano) e Piano Primo (appartamento), viene riportata l'ubicazione dell'immobile solo al Piano Terra.

Le PLANIMETRIE CATASTALI di BENE A e BENE C in atti dal 22/01/1997 afferiscono al frazionamento in atti dal 07 febbraio 1997: risultano sostanzialmente rispondenti al progetto oggetto di Concessione edilizia n. 2218 del 14.12.1990 e alla situazione de facto rilevata dalla scrivente in sede di sopralluogo peritale, a meno di alcune incongruenze delle quali si parlerà più ampiamente nel prosieguo della presente trattazione.

Per quanto concerne l'ELABORATO PLANIMETRICO in atti, afferente a BENE A, BENE B e BENE C, questo risulta aggiornato al 24 gennaio 1997 ed offre un quadro sintetico congruente con quanto rilevato in sede di sopralluogo peritale. Cfr. All1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI.

Occorre segnalare che l'immobile nel quale è inserito il BENE A (come anche il BENE C) è stato rintracciato dall'esperto stimatore solo dopo un attento confronto tra le mappe catastali e il rilievo satellitare dell'area nella quale lo stesso bene ricade.

BENE A e BENE C, rispettivamente appartamento al Piano Terra e appartamento al Primo Piano dello stesso immobile, e l'area urbana attigua BENE B infatti, seppure indicati in tutti gli atti come ubicati al n. 1018 di Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga (o anche solo Via Fondi-Sperlonga), e seppure riportino in corrispondenza dei rispettivi ingressi la targa con numero civico 1110, sono ubicati secondo



rilevazione satellitare in Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga o anche solo Via Fondi-Sperlonga al n.1150.

Un nuovo aggiornamento toponomastico potrà essere effettuato a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia e quindi catastale dei beni.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	254	4		F1		236			T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Al momento del pignoramento è stata rilevata la congruenza tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

L'immobile staggito deriva da un'unica consistenza originaria frazionata successivamente tramite 'Frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni (n. 440.1/1997).

Negli elaborati grafici sono state indicate alcune difformità in corrispondenza dei prospetti rilevate nel corso delle operazioni peritali rispetto ai titoli autorizzativi e/o alle piante catastali. Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

Si precisa che, per quanto riguarda le aree esterne afferenti al BENE A, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Al momento del pignoramento è stata rilevata la congruenza tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

L'immobile e l'area urbana attigua infatti, seppure indicati in tutti gli atti al n. 1018 di Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga (o anche solo Via Fondi-Sperlonga), sono in realtà ubicati al n.1150 di Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga o anche solo Via Fondi-Sperlonga (secondo rilevazione satellitare).



L'eventuale aggiornamento toponomastico potrebbe essere effettuato a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia e quindi catastale dell'immobile.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Al momento del pignoramento (23.11.2021) il BENE A era occupato da terzi. In data 11.02.2022 il Tribunale di Latina emette un'intimazione di sfratto per morosità e citazione per convalida con contestuale ingiunzione di pagamento nei confronti degli affittuari morosi a seguito della quale l'immobile viene liberato solo al 12.01.2023, sette giorni dopo il primo sopralluogo peritale effettuato presso i beni oggetto della presente stima (Cfr. BENE A_ All.3_Altri ATTI BENE A_ Intimazione di sfratto per morosità).

In sede del primo sopralluogo effettuato presso i beni, il Sig. **** Omissis **** ha messo le parti a conoscenza del fatto e ha fornito ai presenti copia dell'Atto del Tribunale di Latina sopra citato dal quale si evinceva che era stato intimato lo sfratto per morosità. Il sopralluogo presso il BENE A di proprietà dell'esecutata, fissato per il giorno 05.01.2023, si è dovuto quindi ripetere in data 17.01.2023 per la motivazione sopra addotta: la decisione è stata presa in accordo con l'Avv. IZZO presente al sopralluogo per il Custode Giudiziario.

In appendice alla presente relazione di stima è allegato il Verbale di sopralluogo presso i beni oggetto del procedimento (Cfr. All.2_Verbale di sopralluogo peritale E.I.331_21) avvenuto in data 05.01.2023 e poi in data 17.01.2023. Secondo gli accordi presi tra l'esperto stimatore, gli esecutati e il custode giudiziario in data 05.01.2023, il nuovo sopralluogo, è stato effettuato in differita il 17.01.2023, e non ha subito alcun impedimento. L'immobile del Piano Terra al momento del sopralluogo appariva libero da persone e svuotato dell'arredo.

Non risultano a oggi contratti di locazione in essere presso il BENE A.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Non risultano a oggi contratti di locazione in essere su questo bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo peritale il BENE A, riportato in C.U. del Comune di Fondi al foglio 44, particella 254 sub 5 e 3 e compendiatato nel Lotto 1, risultava non arredato e non abitato, probabilmente a seguito del recente sfratto al quale si è fatto precedentemente cenno nella presente relazione (Cfr. BENE A_ All.3_Altri ATTI_ Intimazione di sfratto per morosità).

Nel corso dello svolgimento delle ricognizioni peritali, per quanto concerne la distribuzione e l'ampiezza dei locali, si è constatata la sostanziale sovrapposibilità tra quanto riportato nell'elaborato progettuale di cui alla C.E. n. 2218 del 14/12/1990, la planimetria catastale dell'appartamento e lo stato di fatto rilevato.

Da quanto si evince anche dalla documentazione grafica e fotografica allegata (BENE A_ All.6_ Elaborati grafici del rilievo e BENE A_ All.7_Documentazione FOTOGRAFICA) l'immobile, seppure sia stato



probabilmente ristrutturato e abbellito in tempi non remoti da pitture parietali di diversi colori, da modifiche dell'impianto elettrico, ecc., versi oggi in uno stato di conservazione non adeguato, presentando diffuso degrado in più punti, soprattutto in corrispondenza di pareti e soffitti.

A partire dalla cucina, ubicata a sinistra rispetto all'ampio ingresso all'appartamento, oltre ad arredi smontati e accatastati a terra, si notano delle macchie di muffa, con distacco di intonaco e pittura scrostata in più punti in prossimità dell'attacco a terra e del soffitto, il tutto dovuto molto probabilmente alle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza posta esattamente sopra il locale cucina.

Anche i restanti ambienti dell'immobile versano pressoché nelle stesse condizioni.

L'impianto elettrico è carente ed è stato rimaneggiato in più punti.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

L'area urbana in esame (categoria catastale F/1) risulta non utilizzata: versa in uno stato di semi abbandono. Viene occupata saltuariamente dalle auto dei proprietari.

Cfr. BENE B_ALL.7_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Il BENE A pignorato ha costituito un unico immobile insieme al BENE C (appartamento al Primo Piano) fino al 'frazionamento per trasferimento di diritti con diversa distribuzione degli spazi interni' avvenuto nel 1997.

Ad oggi il BENE A non risulta né inserito in un contesto condominiale né presenta parti comuni con il BENE C, ubicato all'interno dello stesso stabile al piano di sopra e facente parte del medesimo compendio di beni oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Il BENE B risulta separato da un muretto dagli immobili attigui BENE A e BENE C che risultano contigui sul piano fisico con il suddetto ricadendo negli stessi Foglio e Particella (rispettivamente il Foglio 44 e la Part.254) ma presentando autonomi subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Il BENE A pignorato, ubicato nel Comune di Fondi in via Fondi Sperlonga al N.1018, è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio n.44, part. n. 254 e consta, come suddetto, di un immobile posto al Piano Terra di uno stabile su due piani. L'appartamento è distinto al subalterno 5 e la corte esterna ad uso esclusivo al subalterno 3 (cfr. il paragrafo DATI CATASTALI della presente trattazione).

La corte esclusiva di pertinenza dell'immobile (sub 3) si apre all'esterno della cucina (lato nord-ovest) e corre lungo tutto il lato nord est dell'immobile.

Presenta un cancello pedonale dal quale si può accedere nell'altro bene del presente compendio insieme al quale forma il LOTTO 1, consistente in un'area urbana abbandonata (BENE B); lateralmente al cancello pedonale troviamo uno stradello carrabile posto lungo il lato sud-ovest dell'immobile, lo stesso sul quale insiste l'ingresso all'appartamento (stradello: sub 1 di proprietà **** Omissis ****) e il cancello carrabile.

POSTO AUTO: Il sub 3 suddetto, costituito dalla corte ad uso esclusivo, in parte pavimentata e in altra, soprattutto lungo il perimetro, occupata da aiuole ed alberi da frutto presenta, nella parte più ampia ubicata davanti alla cucina a nord-est, uno spiazzo che funge anche da posto auto.

Indicazione dello stato di manutenzione delle varie componenti:

FONDAZIONI: getto in calcestruzzo cementizio (come risultante da progetto approvato con Concessione Edilizia n. 2218 del 14.12.1990)

ESPOSIZIONE: l'appartamento affaccia su tre lati esposti rispettivamente a nord-ovest, a nord-est e sud-est.

ALTEZZA INTERNA UTILE: circa m 2,80.

STRUTTURE VERTICALI: in muratura con cordolo in c.a. in corrispondenza della copertura.

SOLAI: in latero-cemento.

COPERTURA: tetto a padiglione.

MANTO DI COPERTURA: in tegole laterizie del tipo marsigliesi, in ottimo stato di conservazione.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: murature esterne in scapoli di tufo rivestite da intonaco civile in buono stato di conservazione: l'attacco a terra dell'immobile presenta un rivestimento in listelli regolari di pietra artificiale che corre lungo tutto il perimetro dello stabile, per un'altezza di 1 m. ca.

TRAMEZZATURE INTERNE: in laterizio forato, intonacate e tinteggiate in bianco e/o colorate; in corrispondenza dei due servizi igienici e in cucina, troviamo rivestimenti parietali maiolicati o in mosaico, il tutto di buona qualità e in uno stato di conservazione e manutenzione più che sufficiente;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: in monocottura e maiolicati in tutti gli ambienti dell'appartamento, di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Portoncino di ingresso in legno massello con specchiature in vetro smerigliato, a due ante asimmetriche apribili; porte interne del tipo in massello di legno; infissi esterni in legno Douglas verniciato, dotati di vetro semplice protetti da persiane avvolgibili in pvc: di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO ED ALTRI IMPIANTI.

Nel corso del sopralluogo peritale si è potuto appurare come l'IMPIANTO ELETTRICO sia del tipo sottotraccia con frutti e portafrutti degli interruttori spesso fuori sagoma e con fili volanti in alcuni punti della casa: non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge.

L'IMPIANTO IDRICO si presenta funzionante, con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO è del tipo autonomo, con caldaia murale esterna (posta in apposito box esterno) alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio.

L'IMPIANTO TERMICO è corredato da apposito libretto di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica Tipo 1.



L'esecutata ha fornito anche copia dell'Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 19/01/2027.
Cfr.

BENE A_ All.9a_Altri ALLEGATI_LIBRETTO DI IMPIANTO DELLA CALDAIA;

BENE A_ All.9b_Altri ALLEGATI_RAPPORTO DI CONTROLLO EFF. ENERGETICA;

BENE A_ All.9c_Altri ALLEGATI_ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Il BENE n.2, denominato BENE B incluso nel LOTTO 1, consta di un'area urbana di forma assimilabile ad un rettangolo di dimensioni 12x20 m. ca, realizzata in battuto di cemento con strato superficiale di bitume, demarcata da aiuole a prato incolto lungo i lati nord-est e sud-ovest e delimitata da cordolo con marciapiede largo ca. 3 m. sul lato est.

L'intera area è recintata lungo tutto il perimetro da rete metallica e paletti in ferro su muretto alto da 30 cm (lato est) fino ad 1 m. (lati ovest e sud). Sul lato corto sud est del lotto è presente un cancelletto pedonale che mette in collegamento diretto BENE B con BENE A (costituenti il Lotto n.1).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

L'immobile risulta libero.

Al momento della notifica dell'Atto di Pignoramento (23.11.2021) il BENE A era occupato da terzi. In data 12.01.2023 l'immobile è stato sgomberato e non risultava occupato da alcuno alla data fissata per il secondo sopralluogo peritale avvenuto in data 17.01.2023.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		NOTAIO Gino BARTOLOMEO		70642	8481
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	19/10/1990	18243	12932
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	27/09/1990	2170	1U
Dal 31/01/2011 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FUCCILLO Maria Concetta	31/01/2011	8748	4301
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Territorio Ufficio Provinciale di Latina	02/02/2011	2606	1843
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Formia	01/02/2011	368	

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.

L'atto di provenienza dell'immobile è stato reperito dalla scrivente presso l'Archivio notarile di Latina ed è allegato alla presente relazione peritale (Cfr. BENE A_ All.2_Atto di PROVENIENZA).

Con Atto di 'Costituzione di fondo patrimoniale' reperito dalla scrivente presso lo studio del Notaio FUCCILLO in Formia, Atto Rep.n.8748, Racc. n.4301, registrato presso Agenzia delle Entrate di Formia in data 01.02.2011 al n. 368, trascritto presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Latina in data 02.02.2011 al n. 2606/1843, i costituiti coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, costituiscono alcuni dei loro beni in un fondo patrimoniale (cfr. All.4_COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE. Pag.3 punto C).

Tra questi troviamo BENE A, BENE B e BENE C oggetto della presente stima. Come suddetto, al Punto C di pag. 3. All'Art.3 dell'Atto di Costituzione viene riportato: '....I beni costituiti in fondo patrimoniale di cui alla



lettera C) restano di proprietà della sola costituita **** Omissis ****, nelle quote così come specificato in premessa e come risulta dai titoli di provenienza'.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO Gino BARTOLOMEO		70642	8481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	19/10/1990	18243	12932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FORMIA	27/09/1990	2170	1U		
Dal 31/01/2011 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FUCCILLO Maria Concetta	31/01/2011	8748	4301
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Territorio Ufficio Provinciale di Latina	02/02/2011	2606	1843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Formia	01/02/2011	368			

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.

L'atto di provenienza dell'immobile è stato reperito dalla scrivente presso l'Archivio notarile di Latina ed è allegato alla presente relazione peritale (Cfr. BENE A_ All.2_Atto di PROVENIENZA).

Con Atto di 'Costituzione di fondo patrimoniale' reperito dalla scrivente presso lo studio del Notaio FUCCILLO in Formia Atto Rep.n.8748, Racc. n.4301, registrato presso Agenzia delle Entrate di Formia in data 01.02.2011 al n. 368, trascritto presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Latina in data 02.02.2011 al n. 2606/1843, i costituiti coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, costituiscono alcuni dei loro beni in un fondo patrimoniale (cfr. All.4_COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE. Pag.3 punto C).

Tra questi troviamo BENE A, BENE B e BENE C oggetto della presente stima. Come suddetto, al Punto C di pag. 3.

All'Art.3 dell'Atto di Costituzione viene riportato: '...I beni costituiti in fondo patrimoniale di cui alla lettera C) restano di proprietà della sola costituita **** Omissis ****, nelle quote così come specificato in premessa e come risulta dai titoli di provenienza'.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 21/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 21/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio, che comprendente sia il BENE A che il BENE C insieme ai relativi spazi privati separati rappresentati dalle corti esterne, ricade in "Zona Agricola V3" secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978.

Il suddetto fondo pignorato rientra nelle zone classificate 'Paesaggio Agrario di Continuità' nel PTPR TAV.A Paesaggi DGR 228 (PTPR Lazio Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022).

Rientra anche nelle zone vincolate classificate "Rispetto delle acque pubbliche" del PTPR Tav. B.

Nelle NTA, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

Si allegano in appendice della presente relazione le schede con gli stralci cartografici del PRG di Fondi e del P.T.P.R. Lazio e del Sistema Informativo Territoriale-SIT WebGIS Provincia di Latina (Cfr. BENE A_All.4_Documentazione URBANISTICA).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Il fondo pignorato su cui sorge il BENE B insieme a BENE A e BENE C, ricade in "Zona Agricola V3" secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978.

Il suddetto fondo pignorato rientra nelle zone classificate 'Paesaggio Agrario di Continuità' nel PTPR TAV.A Paesaggi DGR 228 (PTPR Lazio Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022).

Rientra anche nelle zone vincolate classificate "Rispetto delle acque pubbliche" del PTPR Tav. B (Canale Baratta).



Nelle NTA, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

Si allegano in appendice della presente relazione le schede con gli stralci cartografici del PRG di Fondi e del P.T.P.R. Lazio e del Sistema Informativo Territoriale-SIT WebGIS Provincia di Latina (Cfr. BENE B_ All.4_Documentazione URBANISTICA).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

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

L'immobile originario nel quale insistono BENE A e BENE C, in base a quanto dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di compravendita e dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** nella Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà del 13/11/1990, è stato edificato anteriormente al 01/01/1942 e constava di un fabbricato rurale con stalla, cucina, bagno, un vano e porticato al Piano Terra e tre vani, cucina, bagno e terrazzino a livello al Primo Piano.

Cfr. BENE A_ All.2_Atto di PROVENIENZA, BENE A_ All.5c_ DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO NOTORIETÀ, e ANTE OPERAM in: BENE A_ All.5a_ ELEBORATO PROGETTUALE CONCESSIONE EDILIZIA. Il 17/02/1990 viene presentata istanza di Concessione Edilizia per un 'Progetto per l'adeguamento igienico sanitario, costruzione di un vano scala e ristrutturazione del fabbricato rurale, costruito da oltre trenta anni', da effettuarsi presso l'abitazione dislocata su due livelli, la stessa che sarebbe successivamente stata trasformata in BENE A e BENE C oggetto della presente stima.

L'istanza porta la firma dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****, in qualità di proprietaria.

In data 06/04/1990 la Commissione edilizia del Comune di Fondi esprime parere favorevole all'istanza di 'Adeguamento igienico sanitario' a condizione che vengano rispettate le norme tecniche di cui alla Delibera Interministeriale 04/02/1977 e D.P.R. 236/1988, nonché Legge 13/1989.

Il 21/09/1990 l'esecutata sig.ra **** Omissis **** diviene proprietaria dei BENI A, C e B consistenti rispettivamente nell'immobile a Piano Terra BENE A, l'immobile a Piano Primo BENE C e l'Area urbana BENE B attigua al BENE A e che formerà con la stessa il Lotto n.1 della presente stima.

Seppure l'immobile composto da BENE A e BENE C fosse fin dall'origine formato da due piani fuori terra, fino a quel momento si accedeva al piano superiore (il futuro BENE C) mediante una scala esterna: con l'istanza sopra citata si prevede la sostituzione della scala esterna con una interna al fabbricato; i due depositi agricoli presenti al piano terra vengono sostituiti da servizi. L'immobile viene ampliato per il 20% della cubatura. È previsto anche lo smaltimento delle acque nere mediante realizzazione di due fosse biologiche abbinata, del tipo Imhoff e l'approvvigionamento idrico dello stabile tramite la rete idrica cittadina e il pozzo artesiano presente in loco.

Il 14/12/1990 viene rilasciata la Concessione edilizia n. 2218 per esecuzione di lavori edili, finalizzati ad 'Adeguamento igienico sanitario al fabbricato in Via Fondi-Sperlonga' dal Comune di Fondi.

Cfr. BENE A_ All. 5b_CONCESSIONE EDILIZIA n. 2218_90.

Il 18/03/1991 viene rilasciata l'autorizzazione a costruire n. 432 dall'Assessorato Lavori Pubblici Ufficio 2/1 - SEZIONE SPECIALE (Legge 2-2-1974, n.64) Norme Tecniche di Edilizia per le Località Sismiche L.R. n.4/1985. Cfr. BENE A_ All.5e_Ass. LL. PP. Latina_ AUT. a COSTRUIRE n.432_1991.

I lavori hanno inizio in data 12/12/1991, a seguito di preventiva Comunicazione di Inizio Lavori del 03/12/1991 (cfr. BENE A_ All.5f_C.E.n.2218_1990 COMUNICAZ.INIZIO LAVORI).

In data 11/02/1992 viene comunicata la variazione della ditta costruttrice.

La denuncia di Fine Lavori non è stata reperita.

La dichiarazione di Agibilità non è stata reperita.



Non si rilevano altri dati sull'immobile, fino al 1997.

In data 24/01/1997, con protocollo n. 101854 presso l'Ufficio Tecnico erariale di Latina viene inoltrato l'Elaborato planimetrico dello stabile contenente la suddivisione nelle rispettive corti di pertinenza dei BENI A e C e dell'area urbana contigua (BENE B) ubicati al Foglio 44 Part.254, insieme alle planimetrie catastali aggiornate.

Si rilevano n.1 Unità in soppressione e n.4 Unità in costituzione (le due abitazioni con le due rispettive corti).

Gli elaborati relativi alla Variazione catastale in atti, afferente al 'Frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni' dell'immobile, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, riportano la data del 07/02/1997, Prot. n. A-440.

Cfr. BENE A_ All.5g_Denuncia avvenuta Variazione Catastale_ Prot. A_440_1997



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto concerne il BENE A, in pianta si è constatata sostanziale corrispondenza nella distribuzione degli spazi tra quanto rilevato in fase di sopralluogo peritale e quanto riportato nel progetto corredato di Concessione edilizia n. 2218 del 14/12/1990 e nella planimetria catastale Prot. A-440 del 07/02/1997.

Si ravvisano talune differenze e modifiche importanti, invece, in corrispondenza dei prospetti quali: finestre mai realizzate ovvero finestre trasformate in porta-finestra ovvero ancora il portoncino di accesso al retro della corte tamponato, con l'area antistante delimitata da tramezzo con porta, che è stata trasformata in mini-ripostiglio.

Tali modifiche sono state opportunamente segnalate nell'allegato grafico predisposto dalla scrivente esperto stimatore (Cfr. BENE A_All.6a, All.6b e All.6c, All.6d, All.6e, in _Elaborati grafici del RILIEVO).

Le visure catastali riportano subalterni invertiti: tali inesattezze hanno generato refusi a catena riscontrati in più di un atto. Nella visura relativa al BENE A, ad esempio, troviamo l'immobile ubicato erroneamente al Piano Terra e Piano Primo quando invece è ubicato unicamente al Piano Terra (viceversa accade per BENE C).

Poi troviamo il subalterno 5 (immobile) al posto di quello afferente alla corte esclusiva (subalterno 3) e viceversa.

Nell'atto 'Costituzione di fondo patrimoniale del 2011' (cfr. All.4_Costituzione di FONDO PATRIMONIALE), alle pagg. 3 e 4, l'immobile a Piano Terra (BENE A) viene descritto come abitazione di quattro vani catastali con annessa corte (in vece di 6 vani catastali) mentre il BENE C, costituito realmente da 4,5 vani, viene descritto come un immobile composto di 6 vani. La suddivisione in subalterni del BENE C risulta invece corretta.

L'impianto elettrico del BENE A risulta NON essere a norma.

L'impianto idrico risulta a norma.

L'impianto termo-idraulico risulta a norma.

Le difformità rilevate a livello dei prospetti e a livello planimetrico per il BENE A risultano sanabili ai sensi D.P.R. n.31/2017_'Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata'_ Allegato A, mediante SCIA in Sanatoria prevista dall'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001.



Il costo stimato per la pratica della sanatoria è stato calcolato dalla scrivente in € 5.000,00 + IVA e resterà a carico dell'acquirente.

Il costo stimato per la messa a norma dell'impianto elettrico con Certificazione di Conformità e di revisione degli altri impianti presenti nell'appartamento è di € 2.000,00 e resterà a carico dell'acquirente.

Le difformità rilevate risultano comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Nulla da dichiarare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

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



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, Palazzina di due piani, scala unica, piano T - 1°



DESCRIZIONE

Il BENE n.3, di seguito BENE C e coincidente con il LOTTO 2, consiste in un appartamento destinato a civile abitazione ubicato nel Comune di Fondi (LT) al n.1018 della Via Fondi-Sperlonga, distinto in N.C.E.U. al foglio 44, particella 254, sub 6 (androne con scala di accesso al Piano Terra e immobile al Piano Primo) graffato con sub 2 (corte esclusiva di pertinenza, al Piano Terra).

L'immobile si trova all'interno di un edificio di due piani ubicato in Zona agricola V3 del comune. La zona nella quale è ubicato il BENE C si trova in area extra-urbana connotata dalla tipologia prevalente di capannoni tipici a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza sporadica di fabbricati a destinazione residenziale. Partendo dal centro di Fondi si procede lungo la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e rappresenta un'importante arteria stradale che collega il centro della cittadina con la zona periferica che va verso il mare. La zona risulta coperta solamente a sufficienza dal trasporto pubblico: lungo la Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga infatti vi passa un'unica corriera che collega il centro della città di Fondi con Terracina e viceversa. L'area è poco servita da negozi di prima necessità.

Percorsi circa 3 Km dal centro, si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 10 mt, sempre sulla destra, oltrepassando un cancelletto pedonale, ci si trova nella piccola corte di pertinenza della proprietà (sub 2). Da lì, varcando il portoncino di ingresso posto sulla facciata corta orientata a sud-est della palazzina suddetta ed accedendo nell'androne, si sale la scala che, dal Piano Terra conduce all'abitazione posta al primo piano (sub 6).

La Proprietà oggetto della presente stima si estende come suddetto dal Piano Terra (Corte di pertinenza esclusiva, androne e scala di accesso al Primo Piano) al Piano Primo (appartamento vero e proprio).

Dopo aver percorso la scala, una volta superato l'ingresso si procede all'interno dell'appartamento. Sul lato destro del corridoio centrale, posto in continuità con l'ingresso, troviamo i servizi. Lungo quello sinistro troviamo invece due camere da letto e, sul fondo, la zona giorno che si affaccia su un'ampia terrazza.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. che risultava esaustiva, è stata comunque integrata dalla scrivente con ulteriore documentazione utile all'esplicazione del presente incarico e raccolta in appositi allegati numerati.



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.

L'esecutata risulta coniugata, in regime di separazione legale dei beni (cfr. All.3d_ATTO DI MATRIMONIO)

CONFINI

L'immobile confina: a nord con P.lla 254 sub 4 (proprietà per 1/1 **** Omissis ****) consistente in area urbana di mq. 236, a nord est con la particella 831, ad est e a sud con la particella 623 (entrambe proprietà per 1/2 **** Omissis ****), a ovest con stradello (sub 1) risultante sempre di proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,70 mq	116,50 mq	1,00	116,50 mq	2,90 m	PRIMO
Balconi scoperti	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	PRIMO
Terrazza	37,20 mq	37,20 mq	0,25	9,30 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				128,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1987 al 21/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1,01
Dal 21/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5



		Rendita € 503,54 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 07/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254, Sub. 2 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 302,12 Piano T
Dal 07/02/1997 al 15/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254, Sub. 6 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 360,23 Piano T
Dal 15/05/1997 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254, Sub. 6 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 302,13 Piano T
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254, Sub. 2 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 127 Totale: escluse aree scoperte: 118 mq Rendita € 302,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 254, Sub. 6 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 127 Totale: escluse aree scoperte: 118 mq Rendita € 302,13 Piano T

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

Il BENE C è ubicato al Piano Terra e Primo dell'immobile nel quale risulta iscritto e non solo al Piano Terra come riportato in visura; i subalterni sono il n.6 per l'appartamento e il n. 2 per la corte esclusiva. In data 19/02/2018 viene effettuata una variazione toponomastica (Pratica n. **** Omissis ****) mediante la quale l'indirizzo dell'immobile passa da Via Fondi s.n.c. a Via Strada Provinciale Fondi-Sperlonga n.1018.

Da marzo 2023 risulta in atti DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. LT0017042, PROTOCOLLO NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1100590.13/03/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17042.1/2023).

La variazione non risulta essere suffragata da opportuno titolo edilizio autorizzativo né essere stata autorizzata dal Giudice della presente esecuzione, per cui l'esperto non ne ha tenuto conto nel corso della trattazione.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	254	2		A2						
	44	254	6		A2	2	4,5	Totale 127 Escluse aree scoperte: 118 mq	302,13 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Nell'atto di Pignoramento i dati riportati non sono precisi ma consentono comunque l'individuazione del bene.

BENE C e BENE A insistenti come suddetto all'interno dello stesso stabile rispettivamente a Piano Terra e Primo e a Piano Terra, nel 1997 sono stati oggetto di frazionamento e diversa distribuzione interna VARIAZIONE del 07/02/1997 in atti dal 07 febbraio 1997: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -n.440.1/1997.

La visura catastale del BENE C, reperita presso L'Agenzia delle Entrate, è aggiornata al 14 giugno 2021 a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO.

Le VISURE dei BENI A e BENE C riportano rispettivamente: per il BENE A ubicato al Piano Terra, l'ordine invertito dei subalterni e la disposizione dell'appartamento che viene riportata erroneamente sia al Piano Terra che al Primo. Per quanto concerne invece il BENE C posto in realtà al Piano Terra (Corte esclusiva sub 2 e scala di collegamento al Primo Piano) e Piano Primo (appartamento) viene riportata l'ubicazione dell'immobile solo a Piano Terra. Per quanto concerne la suddivisione in subalterni del BENE C, nell'ultima rilevazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate con Sister in data 28.11.2022, l'assegnazione dei subalterni risulta corretta nell'elaborato planimetrico -sub 6 abitazione e sub 2 corte, mentre in visura viene riportata nell'ordine inverso.

Occorre segnalare che l'immobile nel quale è inserito il BENE C è stato rintracciato dall'esperto stimatore solo dopo un attento confronto tra le mappe catastali e il rilievo satellitare dell'area nella quale lo stesso ricade.

BENE A e BENE C, rispettivamente appartamento al Piano Terra e appartamento al Primo Piano dello stesso immobile, e l'area urbana attigua BENE B infatti, seppure indicati in tutti gli atti come ubicati al n. 1018 di Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga (o anche solo Via Fondi-Sperlonga), e seppure riportino in corrispondenza dei rispettivi ingressi la targa con numero civico 1110, sono ubicati secondo rilevazione satellitare in Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga o anche solo Via Fondi-Sperlonga al n.1150.



Un nuovo aggiornamento toponomastico potrebbe essere effettuato a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia e quindi catastale dei beni.

PATTI

Il bene risulta occupato dal sig. **** Omissis **** , figlio degli esecutati, insieme alla sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

Il BENE C consta di un appartamento molto luminoso, realizzato con materiali di pregio e ben curato e mantenuto.

Lo stato conservativo può definirsi ottimo.

PARTI COMUNI

Ad oggi il BENE C non risulta né inserito in un contesto condominiale né avere parti comuni con il BENE A oggetto dello stesso compendio di beni e ubicato al Piano Terra dello stesso stabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il BENE C pignorato, ubicato nel Comune di Fondi in via Fondi Sperlonga al n.1018, è distinto in Catasto al Foglio n.44, part. n. 254 sub 6 e sub 2. Consta, come suddetto, di un immobile posto al Piano Terra (piccola corte di pertinenza e scala di accesso) e Primo (abitazione) di uno stabile su due piani. L'appartamento è distinto al subalterno 6 e la corte esterna ad uso esclusivo al subalterno 2 (cfr. il paragrafo DATI CATASTALI della presente trattazione).

La corte esclusiva di pertinenza dell'immobile (sub 2) si apre al Piano Terra, lungo il lato sud est dell'immobile dal quale, mediante il corpo scala di pertinenza esclusiva, si accede all'ingresso all'abitazione, posta al Piano Primo (sub 6).

La corte suddetta presenta sul lato corto un cancello pedonale ubicato in corrispondenza dello stradello sub 1 (stessa proprietà **** Omissis ****) dal quale si entra nella proprietà.

Indicazione dello stato di manutenzione delle varie componenti:

FONDAZIONI: getto in calcestruzzo cementizio (come risultante da progetto approvato con Concessione Edilizia n. 2218 del 14.12.1990)

ESPOSIZIONE: l'appartamento affaccia su tre lati esposti rispettivamente a nord-est, a nord-ovest e sud-ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE: circa m 2,90.

STRUTTURE VERTICALI: in muratura con cordolo in c.a. in corrispondenza della copertura.

SOLAI: in latero-cemento.

COPERTURA: tetto a padiglione (si precisa che il progetto concessionato prevedeva, sul lato corto di nord est, la parte terminale a due falde).



MANTO DI COPERTURA: in tegole laterizie del tipo marsigliesi, in ottimo stato di conservazione.
 PARETI ESTERNE ED INTERNE: murature esterne in scapoli di tufo rivestite da intonaco civile in buono stato di conservazione.
 TRAMEZZATURE INTERNE: in laterizio forato, intonacate e tinteggiate in bianco e/o colorate.
 In corrispondenza del servizio igienico e in cucina, troviamo rivestimenti parietali maiolicati, il tutto di buona qualità e in uno stato di conservazione e manutenzione più che sufficiente.
 PAVIMENTAZIONE INTERNA: in monocottura e maiolicati in tutti gli ambienti dell'appartamento, di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.
 INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Portoncino di ingresso in legno massello a due ante asimmetriche apribili; porte interne del tipo in massello di legno; infissi esterni in legno Douglas verniciato, dotati di vetro semplice protetti da persiane avvolgibili in pvc: di buona qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.
 IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO ED ALTRI IMPIANTI.
 Nel corso del sopralluogo peritale si è potuto appurare come l'IMPIANTO ELETTRICO sia del tipo sottotraccia e a norma di legge.
 L'IMPIANTO IDRICO si presenta funzionante, con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.
 L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO è del tipo autonomo, con caldaia murale alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio.
 L'IMPIANTO TERMICO è corredato da apposito libretto di impianto.
 Cfr. BENE C_ All.9a_Altri ALLEGATI_LIBRETTO DI IMPIANTO DELLA CALDAIA.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal figlio degli esecutati, insieme al suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO Gino BARTOLOMEO		70642	8481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	19/10/1990	18243	12932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FORMIA	27/09/1990	2170	1U		
Dal 31/01/2011 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FUCILLO Maria Concetta	31/01/2011	8748	4301



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Territorio Ufficio Provinciale di Latina	02/02/2011	2606	1843
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Formia	01/02/2011	368	

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.

L'atto di provenienza dell'immobile è stato reperito dalla scrivente presso l'Archivio notarile di Latina ed è allegato alla presente perizia (BENE C_All.2_Atto di PROVENIENZA Notaio BARTOLOMEO REP.70642 21-09-1990).

Con l'Atto di 'Costituzione di fondo patrimoniale' (cfr. All.4_Costituzione di FONDO PATRIMONIALE) gli eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis ****, costituiscono alcuni dei loro beni in fondo patrimoniale. Tra questi troviamo i beni BENE A e BENE C oggetto della presente stima.

All'Art.3 dell'atto di costituzione suddetto viene riportato: '....I beni costituiti in fondo patrimoniale di cui alla lettera C) restano di proprietà della sola costituita **** Omissis ****, nelle quote così come specificato in premessa e come risulta dai titoli di provenienza'.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 21/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Data: 14/12/2016

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 21/02/2018

Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a RUOLO il 23/02/2018

Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699

Quota: **** Omissis ****

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 21/12/2021

Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio, che comprendente sia BENE C che BENE A insieme ai relativi spazi privati separati rappresentati dalle corti esterne, ricade in "Zona Agricola V3" secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978.

Il suddetto fondo pignorato rientra nelle zone classificate 'Paesaggio Agrario di Continuità' nel PTPR TAV.A Paesaggi DGR 228 (PTPR Lazio Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022) ma anche nelle zone vincolate classificate "Rispetto delle acque pubbliche" del PTPR Tav. B.

Nelle NTA, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

Si allegano in appendice della presente relazione le schede con gli stralci cartografici del PRG di Fondi e del P.T.P.R. Lazio e del Sistema Informativo Territoriale-SIT WebGIS Provincia di Latina (Cfr. BENE C_All.4_Documentazione URBANISTICA).



REGOLARITÀ EDILIZIA

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



L'immobile originario nel quale insistono BENE C (al Piano Terra e Primo) e BENE A (al Piano Terra), in base a quanto dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di compravendita e dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** nella Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà del 13/11/1990, è stato edificato anteriormente al 01/01/1942 e constava di un fabbricato rurale con stalla, cucina, bagno, un vano e porticato al Piano Terra e tre vani, cucina, bagno e terrazzino a livello al Primo Piano.

Cfr. BENE C_ All.2_Atto di PROVENIENZA, BENE C_ All.5c_ DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO NOTORIETÀ, e ANTE OPERAM in: BENE C_All.5a_ ELEBORATO PROGETTUALE CONCESSIONE EDILIZIA. Il 17/02/1990 viene presentata istanza di Concessione Edilizia per un 'Progetto per l'adeguamento igienico sanitario, costruzione di un vano scala e ristrutturazione del fabbricato rurale, costruito da oltre trenta anni', da effettuarsi presso l'abitazione dislocata su due livelli, la stessa che sarebbe successivamente stata trasformata in BENE A e BENE C entrambi oggetto della presente stima.

L'istanza porta la firma dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****, in qualità di proprietaria.

In data 06/04/1990 la Commissione edilizia del Comune di Fondi esprime parere favorevole all'istanza di 'Adeguamento igienico sanitario' a condizione che vengano rispettate le norme tecniche di cui alla Delibera Interministeriale 04/02/1977 e D.P.R. 236/1988, nonché Legge 13/1989.

Il 21/09/1990 l'esecutata sig.ra **** Omissis **** diviene proprietaria dei BENI A, C e B consistenti rispettivamente nell'immobile a Piano Terra BENE A, l'immobile a Piano Primo BENE C (Lotto n.2) oggetto della presente stima e l'Area urbana BENE B attigua al BENE A.

Seppure l'immobile composto da BENE A e BENE C fosse fin dall'origine formato da due piani fuori terra, fino a quel momento si accedeva al piano superiore (il futuro BENE C) mediante una scala esterna: con l'istanza sopra citata si prevede la sostituzione della scala esterna con una interna al fabbricato; i due depositi agricoli presenti al piano terra vengono sostituiti da servizi. L'immobile viene ampliato per il 20% della cubatura. È previsto anche lo smaltimento delle acque nere mediante realizzazione di due fosse biologiche abbinata, del tipo Imhoff e l'approvvigionamento idrico dello stabile tramite la rete idrica cittadina e il pozzo artesiano presente in loco.

Il 14/12/1990 viene rilasciata la Concessione edilizia n. 2218 per esecuzione di lavori edili, finalizzati ad 'Adeguamento igienico sanitario al fabbricato in Via Fondi-Sperlonga' dal Comune di Fondi. Cfr. BENE C_ All. 5b_CONCESSIONE EDILIZIA n. 2218_90.

Il 18/03/1991 viene rilasciata l'autorizzazione a costruire n. 432 dall'Assessorato Lavori Pubblici Ufficio 2/1 - SEZIONE SPECIALE (Legge 2-2-1974, n.64) Norme Tecniche di Edilizia per le Località Sismiche L.R. n.4/1985. Cfr. BENE C_All.5e_Ass. LL. PP. Latina_ AUT. a COSTRUIRE n.432_1991.

I lavori hanno inizio in data 12/12/1991, a seguito di preventiva Comunicazione di Inizio Lavori del 03/12/1991 (cfr. BENE C_All.5f_C.E.n.2218_1990 COMUNICAZ.INIZIO LAVORI).

In data 11/02/1992 viene comunicata la variazione della ditta costruttrice.

La denuncia di Fine Lavori non è stata reperita.

La dichiarazione di Agibilità non è stata reperita.

Non si rilevano altri dati sull'immobile, fino al 1997.

In data 24/01/1997, con Protocollo n.101854 presso l'Ufficio Tecnico erariale di Latina viene inoltrato l'Elaborato planimetrico dello stabile contenente la suddivisione nelle rispettive corti di pertinenza dei BENI A e C e dell'area urbana contigua (BENE B) ubicati al Foglio 44 Part.254, insieme alle planimetrie catastali aggiornate.

Si rilevano n.1 Unità in soppressione e n.4 Unità in costituzione (le due abitazioni con le due rispettive corti).

Gli elaborati relativi alla Variazione catastale in atti, afferente al 'Frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni' dell'immobile, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, riportano la data del 07/02/1997, Prot. n. A-440. Cfr. BENE C_ All.5g_Denuncia avvenuta Variazione Catastale_Prot. A_440_1997

Per quanto concerne il BENE C appartamento al Primo Piano, in pianta si è constatata sostanziale difformità nella distribuzione degli spazi tra quanto rilevato in fase di sopralluogo peritale e quanto



riportato nel progetto corredato di Concessione edilizia n. 2218 del 14/12/1990 e nella planimetria catastale Prot. A-440 del 07/02/1997.

Si ravvisano talune differenze e modifiche importanti anche in corrispondenza dei prospetti, quali: finestre mai realizzate ovvero realizzate dove non previsto dal progetto autorizzato o ancora finestre trasformate in porta-finestra.

Tali modifiche sono state opportunamente segnalate nell'allegato grafico predisposto dalla scrivente esperto stimatore (Cfr. BENE C_All.6a, All.6b, All.6c, All.6d, All.6e in Elaborati grafici del RILIEVO).

Vi sono dei refusi anche a livello catastale ove, ad esempio, il BENE C è ubicato erroneamente al Piano Terra in vece che al Piano Terra e Primo.

Le difformità rilevate a livello dei prospetti e a livello planimetrico per il BENE C risultano sanabili ai sensi D.P.R. n.31/2017_'Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata'_ Allegato A, mediante SCIA in Sanatoria prevista dall'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001.

Il costo stimato per la pratica della sanatoria è stato calcolato dalla scrivente in € 5.000,00 + IVA e resterà a carico dell'acquirente.

Per quanto concerne invece la superfetazione esterna rappresentata dal balcone realizzato in corrispondenza del prospetto longitudinale nord-est (balcone non previsto nel progetto accreditato di Concessione Edilizia n. 2218 del 14/12/1990), sulla base della documentazione reperita dalla scrivente, questa si ritiene non sanabile.

Anche la terrazza accessibile dalla zona giorno del BENE C e posta a copertura della sottostante cucina del BENE A, poiché realizzata in vece della copertura a tetto a due falde prevista dal progetto accreditato, non si ritiene sanabile sulla base della documentazione reperita dalla scrivente, relativa al fabbricato.

Tuttavia se le opere realizzate fossero corredate di Certificato di Collaudo e o analogo documento (ad oggi non reperibili), mediante un'approfondita valutazione strutturale in base alle Norme Tecniche delle Costruzioni del 2018 da sottoporre al Genio Civile, potrebbe essere possibile inoltrare l'istanza di condono presso l'ufficio tecnico competente, come da indicazioni riportate nella Circolare n.5/10.11.2022 Comune di Fondi, con oggetto: ART. 36 ed ART. 37 del DPR. 380/01 -"Doppia conformità urbanistica e doppia conformità sismica" e in base a quanto emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Condono del Comune di Fondi.

Ciò posto, sia nel caso in cui non fosse possibile presentare l'istanza di Condono suddetta (relativa al balcone e alla terrazza), che nel caso in cui gli uffici competenti si dovessero esprimere respingendo l'istanza, per entrambi gli abusi si dovrà provvedere alla rimessa in pristino del balcone e alla ricostruzione della copertura a tetto della cucina con richiesta di Parere Paesaggistico (trattandosi di opere soggette a nulla osta paesaggistico) nonché al pagamento dei doppi oneri in base all'Art. 37 DPR.380/2011.

Il costo per la rimessa in pristino di balcone e terrazza è stimato in € 15.000,00 + IVA e resterà a carico dell'acquirente.

Le difformità rilevate risultano comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta soggetto ad oneri a livello condominiale.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Arnale Rosso, edificio di tre piani fuori terra, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

Il BENE n.4, di seguito BENE D, consta di un garage con uso di tre ulteriori posti auto scoperti ubicati nell'area condominiale, individuati con i numeri 12 bis, 100 e 200.

Cfr. Planimetria posti auto esterni BENE D All. 6e_elaborati grafici del RILIEVO.

È distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 22, particella 2284 sub 12 ed è ubicato nell'ultimo tratto di Via Arnale Rosso nel Comune di Fondi (LT). In visura catastale non è riportato il numero civico. Via Arnale Rosso si connota come una strada a doppio senso di circolazione che si diparte perpendicolarmente dall'asse stradale principale della città, la SS7 Via Appia, in prosecuzione di via della Stazione e procede verso la zona collinare. Il contesto risulta costituito da servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali verde attrezzato (con lo stadio comunale), scuole, negozi di prima necessità e di beni di largo consumo, soprattutto nel primo tratto dell'infrastruttura a partire dal centro città. Procedendo proprio dal centro verso la collina ed immettendosi nello stradello perpendicolare che si diparte, sul lato sinistro, tra i nn.187 e 189 di Via Arnale Rosso, ci troviamo davanti al cancello condominiale che conduce al bene: un'autorimessa posta all'interno di un fabbricato destinato a civile abitazione (cfr. BENE D All.7_Documentazione fotografica).

Il garage in oggetto è dunque iscritto all'interno di una palazzina che presenta tre livelli fuori terra sul lato di Via Arnale Rosso e quattro livelli fuori terra sul versante posteriore. Per accedere al garage direttamente con l'auto bisogna arrivare proprio dal lato retrostante lo stabile percorrendo Via Feudo. Entrando da Via Feudo e addentrandosi nel lotto (particella 2284), si arriva direttamente al Piano Seminterrato, occupato da autorimesse, cantine e locali di servizio.

L'ingresso principale alla palazzina avviene invece attraversando il cancello o pedonale o carrabile presenti in corrispondenza dell'accesso da Via Arnale Rosso, al n. 187/A.

Entrando nell'area, sulla destra troviamo un piccolo giardino pensile condominiale con una scala in muratura addossata alla facciata che conduce ai garages ubicati come suddetto al livello sottostante e quindi all'autorimessa oggetto della presente stima, il sub 12.

Cfr. BENE D All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI;

Cfr. BENE D All.4_Documentazione URBANISTICA;

Cfr. BENE D All.6_Elaborati grafici del RILIEVO.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risultava esaustiva: è stata comunque integrata dall'esperto stimatore con ulteriore documentazione utile all'esplicazione del presente incarico,



reperita presso l'Archivio notarile di Latina, presso l'amministratore di condominio del bene e presso gli uffici comunali. La documentazione suddetta è stata raccolta in appositi allegati numerati.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il diritto oggetto di pignoramento risulta nella effettiva titolarità dell'esecutato sig. **** Omissis ****; si rileva anche la presenza del contitolare sig. **** Omissis **** del diritto oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene difatti a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

Via **** Omissis ****

**** Omissis ****

Nato a Fondi (LT) il **** Omissis ****

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

Via **** Omissis ****

**** Omissis ****

Nato a Fondi (LT) il **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il BENE D (Lotto n.3) è stato assegnato all'esecutato, il sig. **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** giusto 'Atto di assegnazione di immobili a soci' a firma Notaio Guido FUCCILLO in data 01/10/2007 Racc.n.28089 Rep.n.103954 Registrato a Formia (LT) il 02/10/2007 a seguito della liquidazione della Srl denominata "**** Omissis ****".

Cfr. BENE D All.2_Atto di provenienza_ ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCI.

L'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, acquisito dalla sottoscritta mediante consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Fondi è allegato in appendice della presente relazione.

Cfr. All.3_COPIA ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO.



CONFINI

Il bene in esame, denominato BENE D è ubicata in Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al Foglio 22 Particella 2284 Sub 12.

Il garage suddetto è posizionato all'angolo nord-est del fabbricato nel quale è iscritto e presenta una forma rettangolare stretta e lunga (m.10,25 x 3,00 ca.).

L'ingresso consta di una porta basculante e si trova sul lato nord che confina con l'area di manovra rappresentata dalla particella 2284 che circonda tutto l'edificio con la quale l'intero fabbricato è graffato. Il lato ovest confina con le cantine, quello sud con il corpo scala condominiale e quello est con il terrapieno che, mediante la scala in muratura addossata alla facciata longitudinale est (principale), collega a livello pedonale la zona dei garages e delle cantine posta più in basso (livello seminterrato), con quella dell'accesso principale alla palazzina posta al piano terra, in Via Arnale Rosso 187/A.

Confini puntuali:

nord-est: area di manovra;

sud: vano scala condominiale;

est: terrapieno sormontato da piccola area verde condominiale;

ovest: cantine appartenenti ad altri proprietari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage in esame posto al Piano Seminterrato di Via Arnale Rosso in Fondi (LT), proprietà indivisa per 1/2 con il Sig. **** Omissis ****, ha in uso anche tre posti auto scoperti ubicati nell'area condominiale, individuati con i numeri 12 bis, 100 e 200.

Ai fini del calcolo della superficie convenzionale, si fa presente che per gli spazi destinati a posto auto scoperto nell'ambito della corte comune individuati con i numeri 12 bis, 100 e 200, è stato applicato un incremento forfettario pari a € 2.000,00 al prezzo stimato.

Cfr. BENE D All.2_Atto di PROVENIENZA e All.6_Elaborati grafici del RILIEVO.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 16/03/1995 al 25/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2284, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Rendita € 92,96 Piano T
Dal 25/02/1997 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2284, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Rendita € 92,96 Piano T
Dal 09/10/2014 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2284, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Superficie catastale 34 mq Rendita € 92,96 Piano T

Il BENE D consiste in un garage che ha in uso anche tre posti auto scoperti ubicati nell'area condominiale (individuati con i numeri 12 bis, 100 e 200) riportati al Catasto Fabbricati del Comune di FONDI (LT) al Foglio 22, Particella 2284, sub 12.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Cfr. BENE D All.1_ PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2284	12		C6	3	30	34 mq	92,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo peritale a meno di una modifica apportata in corrispondenza del prospetto principale, consistente nell'apertura di due finestre.

Cfr. BENE D All.7_Documentazione fotografica, All.6_Elaborati grafici del RILIEVO.



PRECISAZIONI

Per il BENE D dovrà essere predisposta e inoltrata una SCIA in sanatoria con preventivo parere dei condomini per la presenza di due finestrate poste in corrispondenza del prospetto principale dell'edificio e non presenti nel titolo autorizzativo.

Nella variazione catastale che seguirà la sanatoria occorre operare la sostituzione del Piano Seminterrato al posto di Piano Terra e aggiungere il numero civico della palazzina nella quale ricade il bene, il n. 187/a di Via Arnale Rosso.

Ad oggi il numero civico non è riportato in atti ma è segnalato sulla targa affissa in corrispondenza del cancello di ingresso alla palazzina (Cfr. BENE D All.7_Documentazione fotografica).

Le difformità rilevate risultano comunque non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

PATTI

L'autorimessa al momento del sopralluogo peritale veniva utilizzata come cantina/ripostiglio da un conoscente della famiglia dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, sebbene ad oggi non risultino contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo peritale risultava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di Compravendita del 06.05.1993 a firma NOTAIO LIGUORI Gennaro, a pag. 4 è riportato: 'Le parti venditrici garantiscono l'esistenza di una servitù di passaggio pedonale e carraio e di condutture su una striscia di terreno larga metri quattro fino alla Via Arnale Rosso e che il cancello attualmente esistente verrà eliminato nel più breve tempo possibile'.

Cfr. BENE D All.3a_Altri ATTI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive del BENE D e dell'edificio nel quale ricade:

Fondazioni a travi rovesce e plinti in calcestruzzo armato;

Esposizione del bene: nord-est;

Altezza interna utile: metri 2.50;



Strutture verticali: intelaiatura in travi e pilastri in c.a.;
 Solaio: in laterocemento e caldana armata;
 Copertura dell'edificio: in tegole su soletta in calcestruzzo riportata sul solaio con forati e tavelloni;
 Manto di copertura: tegole in cotto;
 Pareti esterne: rivestite ad intonaco e pittura;
 Pareti interne: intonacate, rasate e pitturate;
 Infissi esterni (finestrature): in alluminio e vetro smerigliato;
 Infissi esterni: portellone basculante in lamiera con apertura manuale;
 Impianto elettrico sottotraccia a 220 V.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il BENE D -autorimessa- è occupato da terzi senza titolo. Viene utilizzato come cantina/ripostiglio.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1993 al 01/06/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LIGUORI Gennaro		13252	2554
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FORMIA	18/05/1993	9321	6411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FORMIA	14/05/1993	1229	IV		
Dal 01/06/1994 al 01/10/2007	**** Omissis ****	ATTO DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO Guido	01/10/2007	103954	28089
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	04/10/2007	34882	17376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FORMIA	02/10/2007	3018	1T		

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.

Il terreno sul quale sorgerà il BENE D (BENE n.4) viene acquistato il 6 maggio 1993 dal Sig. **** Omissis **** e dall'esecutato **** Omissis ****, rispettivamente Amministratore e legale rappresentante della S.r.l. **** Omissis **** per quota proprietà 1/2 cadauno. Cfr. BENE D All.3a_Altri ATTI.

Il 18 maggio 1994 il progetto per la costruzione dell'immobile nel quale è inserito il garage BENE D ottiene la Concessione Edilizia n. 2977 (Cfr. BENE D All.5c_Concessione Edilizia n. 2977 del 18.05.1994). In data 01 giugno 1994 la S.r.l. **** Omissis **** vende e trasferisce l'appezzamento di terreno di Via Arnale Rosso alla S.r.l. **** Omissis ****. Cfr. BENE D All.3b_Altri ATTI.

In data 01 giugno 1994 la S.r.l. **** Omissis **** vende e trasferisce l'appezzamento di terreno di Via Arnale Rosso alla S.r.l. **** Omissis ****. Cfr. BENE D All.3b_Altri ATTI.

Con 'ATTO DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCI' del 01.10.2007, rogante Notaio Guido FUCCILLO, Rep. n. 103954, Racc. n. 28089, Registrato a Formia (LT) il 02.10.2007, la **** Omissis **** viene posta in liquidazione e la metà indivisa del locale garage al Piano Seminterrato in Fondi alla Via Arnale Rosso (BENE D), con annessi tre posti auto scoperti nell'area condominiale, viene assegnata a **** Omissis **** e a **** Omissis **** per proprietà 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni. Cfr. BENE D All.2_Atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 21/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****



Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è stato costruito l'immobile nel quale è iscritto il BENE D (LOTTO 3) pignorato, consistente in un'autorimessa, ricade in "Zona di completamento B1" del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978 e Deliberazione consigliere n.88 del 16.05.1980. Il fabbricato suddetto ricade anche, senza interferenza con l'angolo nord-est nel quale è iscritto il BENE D pignorato, nella fascia dei 'Canali di Bonifica' di cui all'art. 47 NTA del PTPR Lazio.

Le N.T.A. del P.T.P.R. suddetto riportano all'Articolo 47: 'Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto'.

1. Sono sottoposti a vincolo paesistico in quanto beni del patrimonio identitario regionale, testimonianza della bonifica agraria nella pianura pontina, i canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di centocinquanta metri ciascuno, come di seguito elencati:Canale della bonifica agraria nella piana di Fondi: Canale Pedemontano.

3. Non rientrano nei beni paesaggistici identitari di cui al presente articolo le porzioni di fascia di rispetto che ricadono nelle aree urbanizzate individuate dal PTPR, corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.

L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico.

In allegato alla presente relazione sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi e del P.T.P.R. Lazio (BENE D All.4_Documentazione URBANISTICA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.



L'esperto stimatore ha avuto modo di accedere alla documentazione conservata presso gli archivi del Comune di Fondi e ha così potuto ricostruire la storia edilizia e autorizzativa del bene e verificarne la conformità urbanistica.

Cfr. BENE D All.5 Titoli autorizzativi EDILIZI; BENE D All.3_Altri ATTI.

In data 6 maggio 1993 l'area sulla quale sorgerà la palazzina nella quale è inserito il BENE D suddetto viene acquistata dall'esecutato Sig. **** Omissis **** insieme al Sig. **** Omissis ****: i due acquirenti diventano proprietari del lotto di terreno in qualità di amministratori della **** Omissis **** Costruzioni



S.r.l. che hanno costituito insieme. Cfr. BENE D All.3_Altri ATTI.

Il 9 dicembre 1993 viene inoltrata presso il Comune di Fondi (LT) la 'Richiesta di Concessione per l'esecuzione di lavori edili (Art.1, Legge 28 gennaio 1977, n.10)' Prot. n. n. 1/17204, per la realizzazione di una palazzina per civile abitazione in Via Arnale Rosso, per complessivi nove alloggi. Cfr. BENE D All.5_Titoli autorizzativi EDILIZI.

Da segnalare che la Richiesta di Concessione per l'esecuzione di lavori edili inoltrata presso il Comune di Fondi (LT) con Prot. n. n.1/17204 del 09/12/1993 aveva ricevuto inizialmente parere contrario, in data 03/03/1994 (Cfr. BENE D All.5b_Istanza_Concessione Edilizia e Relazione tecnica illustrativa_09.12.1993).

Si riporta parte delle motivazioni addotte: 'Il terreno è destinato dal P.R.G. parte a Zona di Completamento B1 e parte a rispetto canale. Il fabbricato è ubicato sulla Zona di Completamento B1..... Viene altresì indicato un accesso al terreno su confine con il Canale Pedemontano di pertinenza del Consorzio di Bonifica'. "Si esprime pertanto parere contrario" (03/03/1994).

In data 18 maggio 1994 il 'Progetto per la costruzione di una palazzina in Fondi Via Arnale Rosso ottiene la Concessione n. 2977, 'a condizione che l'allaccio alla rete fognante sia subordinato ad ulteriore autorizzazione sindacale'. Cfr. BENE D All.5c_Concessione Edilizia n. 2977 del 18.05.1994.

Il 18 agosto 1994 viene inoltrata DOMANDA di VOLTURA al Commissario Prefettizio del Comune di Fondi nella quale la **** Omissis **** richiede il rilascio della voltura a suo nome della concessione edilizia, a seguito dell'acquisto del terreno dalla **** Omissis ****.

Il Commissario straordinario, in data 12 novembre 1994 autorizza la volturazione della Concessione Edilizia n. 2977 del 18.05.1994 a nome del sig. **** Omissis **** quale amministratore e legale rappresentante della società **** Omissis ****.

Cfr. BENE D All.5d_Domanda di VOLTURA Concessione Edilizia e AUTORIZZAZIONE alla volturazione. Con 'ATTO DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILE A SOCI' Racc. n. 28089 Rep. N. 103954 dell'1 ottobre 2007, il Notaio Guido FUCCILLO fa procedere alla liquidazione della s.r.l. **** Omissis **** e all'assegnazione degli immobili ai due soci **** Omissis **** per addivenire alla chiusura e successiva estinzione della società suddetta.

Cfr. BENE D All.2_Atto di PROVENIENZA.

Al punto c) del suddetto atto, troviamo: 'la metà indivisa del locale garage al piano seminterrato in Fondi alla Via Arnale Rosso, con annessi tre posti auto scoperti nell'area condominiale individuati con i numeri 12 bis, 100 e 200; confinante con area di manovra, vano scala e beni alieni, salvo altri e/o diversi confini.

La storia edilizia dell'immobile è stata ricostruita puntualmente al fine di fornire all'eventuale nuova titolarità del bene utili riferimenti per l'espletamento delle necessarie pratiche edilizie ed autorizzative.

Prima del necessario aggiornamento catastale occorre sanare il piccolo abuso riscontrato durante il sopralluogo, consistente nella presenza di due finestre realizzate nel garage, in corrispondenza del prospetto principale dell'edificio e presenti nella planimetria catastale in atti ma non nel progetto originale della palazzina nella quale è iscritto il bene.

Il costo della SCIA in sanatoria per la regolarizzazione dei suddetti manufatti può essere presuntivamente calcolato in € 2.000,00, da porsi a carico dell'aggiudicatario e pertanto da decurtare dal prezzo a base d'asta.

Si rammenta che per la regolarizzazione suddetta tale bene non necessita di autorizzazione paesaggistica.

La difformità riscontrata non è incidente sul trasferimento dei beni ed è regolarizzabile con le procedure amministrative e catastali suddette opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

A giudizio della sottoscritta non è necessario procedere ad eseguire le due piccole variazioni di aggiornamento catastale afferenti alla variazione del piano e all'immissione del numero civico corretti prima delle procedure di regolarizzazione amministrativa, atteso che la vendita può comunque avvenire poiché rilevato non altera in modo significativo la categoria, la consistenza e la rendita catastale dell'unità immobiliare.



I costi saranno a carico dell'aggiudicatario, da decurtare quindi dal prezzo a base d'asta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 240,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Quali possibili impegni post trasferimento del bene relativamente alla gestione delle aree esterne della corte comune annessa, eventualmente precisabili in sede di trasferimento dei beni di cui al BENE D Lotto n. 3, si può segnalare il rispetto dei tre posti auto scoperti ubicati nell'area condominiale, individuati con i numeri 12 bis, 100 e 200 riservati al bene pignorato, così come indicati negli elaborati grafici allegati alla presente relazione. Cfr. BENE D All.6_Elaborati grafici del RILIEVO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posti auto ubicati a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie, 284, Palazzina di tre piani fuori terra, scala UNICA, piano TERRA
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie, 233, piano TERRA (Via Alghero)

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Il bene n.5, di seguito BENE E, è distinto al Catasto Fabbricati Foglio 36, particella 1367 sub 53, 54 e 55 (ex sub 40) del Catasto urbano di Fondi (LT).

Il bene oggetto della presente stima consta di un'area di circa 135 mq ripartita in tre subalterni, riportata in catasto come da progetto architettonico sotto la denominazione di portico, ma che risulta inserita in Catasto in categoria C/6, Classe 2, fungendo tecnicamente da un'area utilizzata come rimessa per autoveicoli all'aperto in corrispondenza del piano pilotis, assimilabile alla tipologia 'posti auto'.

Il BENE E è ubicato circa al centro dell'asse viario nord-ovest sud-est costituito dall'omonima strada in cui si trova, Via Madonna delle Grazie a Fondi (LT) che, dipartendosi dall'arteria stradale principale di Fondi costituita dalla SS 7 Appia, nel centro città, collega trasversalmente il centro stesso di Fondi con l'altro grande asse parallelo alla via Appia, costituito dalla ferrovia Roma-Napoli, verso sud.

Via Madonna delle Grazie si connota come una zona di espansione residenziale e vi si concentrano vari servizi utili per la comunità, quali supermercati, un piccolo centro commerciale, farmacie e parafarmacia, studi commercialisti ma anche rivenditori di automobili, di arredamenti e beni di largo consumo e un'area privata attrezzata per la custodia dei bambini (il cosiddetto baby-parking).

Il BENE E dista dal centro città un solo chilometro.

Il contesto nel quale è ubicata la palazzina nella quale insiste il bene è denominato 'Parco Carrera' e consta di due immobili di tre piani fuori terra ciascuno, denominati Fabbricato A e Fabbricato B (quest'ultimo è quello nel quale ricade il BENE E oggetto della stima) connotati dalla stessa, ordinata facies architettonica.

Il Fabbricato B è ubicato in secondo piano mentre il Fabbricato A, separato da Via Madonna delle Grazie solo da un ampio parcheggio, è occupato oltre che da abitazioni e cantine, anche da floride attività commerciali.

L'ingresso principale alla palazzina B sia a livello pedonale che carrabile avviene da Via Madonna delle Grazie protetto da cancello a due ante con apertura automatica ma è da rilevarsi la presenza anche di un altro accesso carrabile secondario utilizzato quasi mai dai condòmini, costituito da un ampio cancello tenuto chiuso da catena, posto alle spalle di Via Madonna delle Grazie, con accesso/uscita da Via Alghero. L'accesso secondario all'area condominiale costituito da quest'ultimo cancello è ubicato proprio a ridosso del BENE E che è posto all'angolo nord-ovest dell'area a confine con Via Alghero.

Cfr. BENE E All.7_Documentazione fotografica.

Il piano pilotis coincidente con il BENE E è stato probabilmente destinato ad autorimessa proprio perché trovandosi nell'angolo nord ovest dell'edificio, un'area conchiusa, non viene utilizzato per il transito di persone in entrata ed uscita dall'edificio medesimo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il BENE E è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al foglio 36 particella 1367 sub 53, 54 e 55 (ex sub 40 a seguito di DIVISIONE -26/07/2021- e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO -25/05/2022-) e consiste in un'area adibita ad autorimessa ubicata al piano pilotis del 'Fabbricato B'.
Cfr. BENE E All.ti 4 e 7_ DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E FOTOGRAFICA.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA



Il bene n.6, di seguito BENE F, è distinto al foglio 36, particella 1366 sub 1 del Catasto urbano di Fondi (LT). Trattasi di un'area urbana costituita da una strada privata di uso pubblico con solo diritto di passaggio per i residenti, che si articola intorno ad eleganti palazzine sviluppate su due o tre livelli, circondate da giardini o ampie aree pertinenziali.

Il percorso si dirama quasi nella forma di una 'Y' stilizzata, andando a costituire un'ampia porzione di strada ascrivita ad 'Area Urbana', ricadente in categoria catastale F/1.

Ad oggi la strada suddetta che si diparte dalla più importante arteria stradale costituita da Via Madonna delle Grazie, ha preso il nome di Via Alghero.

L'area urbana sopra descritta è una strada utilizzata perlopiù come strada privata, a servizio pressoché esclusivo degli edifici residenziali che vi si affacciano.

Il BENE F dista dal centro città un chilometro ca., distanza che si può percorrere agevolmente anche a piedi, ed è circondato da un quartiere ben servito da scuole e servizi per la comunità.

Il bene oggetto della presente stima consta di un'area di 1470 mq ca.: vi si accede procedendo lungo Via Madonna delle Grazie e imboccando il BENE F all'altezza del Parco Carrera.

Cfr. BENE F All.4_Documentazione URBANISTICA

Cfr. BENE F All.6_Elaborati grafici del RILIEVO



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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA



La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risultava non aggiornata ai fini della presente trattazione poiché nel mese di luglio 2022 il BENE E oggetto della presente stima è stato oggetto di divisione e di variazione nel classamento. Per reperire tutto il materiale utile per la presente trattazione è stato necessario effettuare diversi sopralluoghi presso l'archivio del Comune di Fondi e numerosi accessi presso il sito dell'Agenzia del Territorio (SISTER). È stata interpellata anche l'amministrazione



condominiale del bene per conoscerne alcuni aspetti specifici, finalizzati anche alla più puntuale stima del BENE stesso. Tutta la documentazione raccolta è stata rilegata in appositi allegati numerati.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risultava poco esaustiva per la natura intrinseca del BENE F stesso: un'area urbana consistente in una strada privata di uso pubblico con diritto di passaggio per i residenti.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il diritto oggetto di pignoramento risulta nella effettiva titolarità dell'esecutato sig. **** Omissis ****; si rileva anche la presenza del contitolare sig. **** Omissis ****.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene difatti a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

Via **** Omissis ****

**** Omissis ****

Nato a Fondi (LT) il **** Omissis ****

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

Via **** Omissis ****

**** Omissis ****

Nato a Fondi (LT) il **** Omissis ****

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

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Il BENE è stato assegnato in virtù di 'Atto di compravendita' a firma Notaio Gennaro LIGUORI in data 21/11/2003 Racc.n.7996 Rep.n.38376 Registrato a Formia (LT) il 25/11/2003. Cfr. BENE E All.2_Atto

di PROVENIENZA_SECONDA VENDITA, Punto f).

L'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, acquisito dalla sottoscritta mediante consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Fondi è allegato in appendice della presente relazione (cfr. All.3_COPIA_ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO).



BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il diritto oggetto di pignoramento risulta nella effettiva titolarità dell'esecutato sig. **** Omissis ****; si rileva anche la presenza del contitolare sig. **** Omissis **** del diritto oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene difatti a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

Via **** Omissis ****

**** Omissis ****

Nato a Fondi (LT) il **** Omissis ****

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

Via **** Omissis ****

**** Omissis ****

Nato a Fondi (LT) il **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il BENE F è stato assegnato all'esecutato, il sig. **** Omissis **** in virtù di Atto di compravendita a firma notaio Gennaro LIGUORI in data 21/11/2003 Racc.n.7996 Rep.n.38376 Registrato a Formia (LT) il 25/11/2003. Cfr. BENE F All.2_Atto di PROVENIENZA. SECONDA VENDITA, Punto e).

L'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, acquisito dalla sottoscritta mediante consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Fondi è allegato in appendice della presente relazione (cfr. All.3_Estratto per riassunto atto di matrimonio).



CONFINI

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Il BENE E confina sui lati nord, ovest e per metà del lato est con l'area di manovra rappresentata dal terreno distinto in C.T. alla particella n. 1355 che circonda tutto il fabbricato 'B' nel quale è iscritto, come anche il fabbricato 'A' attiguo. Il lato sud e la restante sezione del lato est confinano invece con l'ingresso pedonale al fabbricato.

Confini puntuali:

nord: area di manovra part. 1355 + particella 1638;

ovest: area di manovra part. 1355 + accesso secondario da Via Alghero (part. 1366);

sud: vano scala condominiale e deposito condominiale;

est: parte con ingresso pedonale al fabbricato e parte con area di manovra: part. 1355.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

Il BENE F costituito da un'area urbana ed utilizzato come strada, confina:

a sud e nord-est con le particelle 1350 e 1355 (cosiddetto Parco Carrera);

a nord e sud-ovest con le particelle 1357, 1346, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364 e 1365;

a sud con le particelle 1968 e 1902;

ad est con la particella 1297 graffata.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	135,00 mq	141,00 mq	1,00	141,00 mq	3,25 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				141,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I posti auto in esame sono ubicati al Piano Terra (pilotis) del fabbricato B sito in Via Madonna delle Grazie n.284, in Fondi (LT).

Il BENE E era riportato in catasto al foglio 36 particella 1367 sub 40 fino al 27/07/2021.

Il sub 40 è stato soppresso e sono originati i sub 53, 54 e 55 a seguito di DIVISIONE del 26/07/2021



Pratica n. LT0069833 in atti dal 28/07/2021 (n. 35443.1/2021) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2022 Pratica n.LT0038147 in atti dal 25/05/2022 (n. 38147.1/2022).
Cfr. BENE E All.ti 4 e 7_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E FOTOGRAFICA.

Proprietà:

Sig. **** Omissis **** Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Sig. **** Omissis **** Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Ai fini del calcolo della superficie convenzionale, si fa presente che per gli spazi destinati a posto auto scoperto nell'ambito di un porticato su pilotis, è stato adottato un coefficiente di 0,10 relativo all'incidenza condominiale.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1470,00 mq	1470,00 mq	1,00	1470,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				1470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1470,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene origina dalla fusione delle seguenti particelle (per intero o parti di): 1298, 1299, 1300, 1354.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1993 al 19/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1367, Sub. 40 Categoria C6 Cl.1, Cons. 135 Rendita € 299,80 Piano T
Dal 19/06/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1367, Sub. 40 Categoria C6 Cl.1, Cons. 135 Superficie catastale 142 mq Rendita € 299,80 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1367, Sub. 40 Categoria C6

Dal 28/07/2021 al 25/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1367, Sub. 54 Categoria C6 Cl.2, Cons. 39 Superficie catastale 40 mq Rendita € 102,72 Piano T
Dal 28/07/2021 al 25/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1367, Sub. 53 Categoria C6 Cl.2, Cons. 39 Superficie catastale 41 mq Rendita € 102,72 Piano T

Il BENE E consiste in un'area destinata a posti auto in corrispondenza di un porticato su piano pilotis, riportata nel N.C.E.U. del Comune di FONDI (LT) al Foglio 36, Particella 1367 sub 53, 54 e 55 (ex sub 40).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il BENE E era riportato in catasto al foglio 36 particella 1367 sub 40 fino al 27/07/2021. L'unità immobiliare risulta soppressa dal 28/07/2021 e vengono originati i sub 53, 54 e 55 a seguito di DIVISIONE del 26/07/2021 Pratica n. LT0069833 in atti dal 28/07/2021 (n. 35443.1/2021) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2022 Pratica n.LT0038147 in atti dal 25/05/2022 (n. 38147.1/2022).

Cfr. All.ti BENE E4 e BENE E7_ DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E FOTOGRAFICA DEL BENE E.

Cfr. All. BENE E 9a_Elenco nuovi subalterni 53_54_55 post divisione

Cfr. All. BENE E 9b_DOC_1635379996_Planimetria Catastale post divisione

Cfr. All. BENE E 9c_DOC_1635394619_Visura attuale sub 53 post divisione

Cfr. All. BENE E 9d_DOC_1635410316_Visura attuale sub 54 post divisione

Cfr. All. BENE E 9e_DOC_1635414109_Visura attuale sub 55 post divisione

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2002 al 21/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1366, Sub. 1 Categoria F1 Piano T
Dal 21/11/2003 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1366, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 1470 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1367	53		C6	2	39	41 mq	102,72 €	T	
	36	1367	54		C6	2	39	40 mq	102,72 €	T	

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
36	1355				ENTE URBANO		0,1 4 44 mq			

Corrispondenza catastale

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

In seguito all'"ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA' effettuato dalla scrivente è stato possibile ricostruire che con DIVISIONE del 26/07/2021 Pratica n.LT 0069833 in atti dal 28/07/2021 (n. 35443.1/2021) e VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 25/05/2022 Pratica n. LT0038147 in atti dal 25/05/2022 (n. 38147.1/2022), il BENE E è stato frazionato nei subalterni 53 e 54 e nel subalterno 55 intercluso tra i due: quest'ultimo risulta Bene COMUNE NON CENSIBILE - Partita speciale A - AREA DI MANOVRA ED ACCESSO.

Cfr. All. BENE E1c_DOC_1634747535_FOGLIO36PART.1355_visura

Cfr. All. BENE E 9a_Elenco nuovi subalterni 53_54_55 post divisione

Cfr. All. BENE E 9b_DOC_1635379996_Planimetria Catastale post divisione

Cfr. All. BENE E 9c_DOC_1635394619_Visura attuale sub 53 post divisione

Cfr. All. BENE E 9d_DOC_1635410316_Visura attuale sub 54 post divisione

Cfr. All. BENE E 9e_DOC_1635414109_Visura attuale sub 55 post divisione

Nell'atto di pignoramento sono riportati il subalterno 40 con la relativa planimetria catastale per cui non ci sarebbe corrispondenza con lo stesso: di fatto, però, i sub 53, 54 e 55 costituiscono la conseguenza del frazionamento del sopra citato sub 40 stesso e, da un'area unica adibita a parcheggio auto coperto, sono andati a generare due posti auto coperti ed un bene intercluso non censibile, rappresentato da un'area di manovra ed accesso.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1366	1		F1		1470			T	

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
36	1366									

Corrispondenza catastale

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

L'indirizzo riportato in catasto, corrispondente a VIA MADONNA DELLE GRAZIE n.233, non collima con quello reale rilevato dalla scrivente e riportato sulle indicazioni stradali riscontrate in situ e sulle mappe digitali (Foto da rilevazione Google Earth).

Ad oggi l'area Urbana F/1 denominata BENE F porta il nome VIA ALGHERO.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

Risulta esserci congruenza - al momento del pignoramento - tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

L'area al momento del sopralluogo peritale risultava occupata parzialmente dalle auto dei condòmini.



**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233,
PIANO TERRA**

Il BENE F è rappresentato da un'area urbana ubicata in Via Madonna delle Grazie n. 233 (Via Alghero), costituita da una strada privata di uso pubblico con solo diritto di passaggio per i residenti, di servizio a palazzine connotate da una facies architettonica ben curata, con giardini pertinenziali e aree libere prospicienti. È dunque una strada a bassa percorrenza.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284,
EDIFICIO PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

L'immobile nel quale è iscritto il BENE E (posti auto al coperto su piano pilotis) al momento del sopralluogo peritale risultava in ottimo stato di conservazione.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233,
PIANO TERRA**

L'area urbana BENE F, Via Madonna delle Grazie n. 233 (o, più correttamente, Via Alghero), si trova in buono stato di manutenzione. Risulta asfaltata ed è affiancata su parte del perimetro da muretti che delimitano i giardini pertinenziali e le aree private prospicienti i fabbricati che si affacciano e sono serviti dalla strada stessa.

Lungo il percorso sinuoso della strada, a sud e ad ovest, troviamo delle aree incolte coperte da verde sporadico.

PARTI COMUNI

**BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284,
PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

I posti auto coperti pignorati risultano essere inseriti in un contesto condominiale.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233,
PIANO TERRA**

L'area urbana BENE F oggetto di pignoramento nasce dall'accorpamento di vecchie particelle: nn. 29, 390, 1265 (ex 25/b), ecc. in un unico subalterno (n.1)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284,
PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

La strada presenta diritto di solo passaggio per gli abitanti degli edifici che vi si affacciano.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Caratteristiche costruttive del BENE E e dell'edificio nel quale è iscritto:

Fondazioni a travi rovesce e plinti in calcestruzzo armato;
Esposizione del bene: ovest;
Altezza interna utile: metri 3.25;
Strutture verticali: intelaiatura in travi e pilastri in c.a.;
Solaio: in laterocemento e caldana armata;
Copertura dell'edificio: in tegole su soletta in calcestruzzo riportata sul solaio con forati e tavelloni;
Manto di copertura: tegole in cotto;
Pareti esterne: rivestite ad intonaco e pittura;
Pareti interne: intonacate, rasate e pitturate;
Infissi esterni (finestrature): in legno.
Cfr. BENE E All.7_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

L'area urbana risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1993 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LIGUORI Gennaro	21/11/2003	38376	7996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		LATINA	25/11/2003	32041-32042	20540-20541
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	25/11/2003	2701	1V

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.

Cfr. All. BENE E All.2_Atto di provenienza.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2003 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LIGUORI Gennaro	21/11/2003	38376	7996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	25/11/2003	32041-32042	20540-20541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	25/11/2003	2701	1V

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.

L'atto di provenienza è stato inserito come allegato all'interno della presente trattazione.

Cfr. BENE F All. 2_Atto di PROVENIENZA.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 21/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233,
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA



**BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284,
PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

L'area sulla quale è stato costruito l'immobile nel quale è iscritto il BENE E (LOTTO 4) pignorato, consistente in due posti auto e dall'area di manovra ed accesso ascritta a bene comune non censibile tra di essi iscritta, ricade in "Zona di espansione residenziale C2" del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. L'edificio in cui si trova il BENE E, in corrispondenza del piano pilotis ubicato a nord ovest, ricade anche nel Piano Particolareggiato di Esecuzione "Zona di Espansione residenziale C1 - C2_ "Spinete", nello specifico in Zona di Espansione C2: If. = 2,00 mc/mq.

L'immobile in esame è compreso in Aree urbanizzate del PTPR Regione Lazio.

L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico.

In allegato alla presente relazione (BENE E All.E4_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA -LOTTO 4) sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi, del PPE 'Spinete' e del P.T.P.R. Lazio.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233,
PIANO TERRA**

La superficie nella quale si iscrive l'Area Urbana denominata BENE F è costituita da una strada che presenta una larghezza variabile tra i 4,5 m. e i 10 m. lineari. La strada suddetta si dipana intorno ad un'area residenziale a bassa densità abitativa. L'intera superficie occupata dalla strada ricade in "Zona di espansione residenziale C2" e in strade di P.R.G. del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Ricade anche nel Piano Particolareggiato di Esecuzione "Zona di Espansione residenziale C1 - C2_ "Spinete", nello specifico in parte in Zona di Espansione C2: If. = 2,00 mc/mq e in parte in Viabilità.

L'Area Urbana in esame è compresa in Aree urbanizzate del PTPR Regione Lazio.

La strada oggetto della perizia nasce dalla fusione delle seguenti zone a diversa destinazione urbanistica: zona C/2 di circa 310 mq., strada di P.R.G. per circa 600 mq e strada per circa 560 mq.

L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico.

In allegato alla presente relazione (BENE F All.4_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA -LOTTO 4-) sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi, del PPE 'Spinete' e del P.T.P.R. Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284,
PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

L'immobile non risultava regolare per la legge n° 47/1985 ma è stato oggetto di sanatoria. 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 risulta agibile.

Il BENE E consta di un porticato su piano pilotis utilizzato come parcheggio auto di ca 135 mq netti ed è iscritto all'interno del FABBRICATO 'B', ubicato in posizione retrostante rispetto all'edificio 'A' che affaccia invece lungo Via Madonna delle Grazie. Insieme al FABBRICATO 'A', il FABBRICATO 'B' nel quale è iscritto il BENE E in esame va a formare il cosiddetto 'Parco Carrera' a Fondi (LT).

Cfr. BENE E All.5_Titoli autorizzativi edilizi.

Il 16 agosto 1991 i FABBRICATI 'A' e 'B' ottengono dal Comune di Fondi la CONCESSIONE PER



ESECUZIONE DI LAVORI EDILI Prot.n. 2518/1991.

Cfr. BENE E All. 5a_CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI Prot.n. 2518/1991.

Il FABBRICATO B è soggetto a vincolo sismico: ottiene nulla osta del Genio Civile di Latina prot. n. 12298 del 14.12.1991.

A seguito dell'inoltro della 'Comunicazione di inizio lavori' Prot.3912 del 14 marzo 1992 i lavori possono avere inizio a partire dal 16.03.1992.

Durante la realizzazione delle opere vengono commessi abusi di vario tipo: nel caso del subalterno 40 (all'epoca sub 3, oggi sub 53-54 e 55), si parla di 'TIPOLOGIA DI ABUSO N.3 nell'ambito della Legge n.47/1985: 'Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori': la superficie da condonare è pari a 21,312 mq e il totale dell'oblazione ammonta a Lire 1.278.720.

Le opere abusive consistono nella realizzazione di due cantine mediante tamponatura di una parte del portico.

Il 21.05.1994 con prot. 908, scheda n. 17263 viene emesso il Certificato di Collaudo statico dell'opera.

Cfr. All. BENE E5b_CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO_ Prot.n. 908_1994.

In data 26.01.1996 con Prot.n.3/555 il fabbricato costruito ottiene l'autorizzazione allo scarico Legge 319/76.

In data 21.02.1997 il Comune di Fondi rilascia a **** Omissis **** CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 747/1997 per le opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia n.2598 del 16.08.1991 (richiesta di condono edilizio L.47/85 e 724/94 Pratica n. 6313 - 7125). Cfr. BENE E All. 5c_CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA_ Prot.n. 747_1997.

Il BENE E è dotato di Certificato di ABITABILITÀ n. 1121 del 15 maggio 1997.

A seguito di alcune incongruenze riscontrate durante la disamina del materiale reperito con non poche difficoltà presso l'archivio comunale, e grazie all'approfondimento agito nella ricerca catastale, la scrivente ha potuto scoprire che, al 2021 il BENE E (sub 40) risultava soppresso a seguito una divisione del bene e una variazione del classamento operate tra il mese di luglio 2021 e il mese di maggio del 2022. L'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato in data 23.11.2021.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. La soppressione del sub 40 che ha originato i sub 53, 54 e 55 a seguito di DIVISIONE del 26/07/2021 Pratica n. LT0069833 in atti dal 28/07/2021 (n. 35443.1/2021) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2022 Pratica n.LT0038147 in atti dal 25/05/2022 (n. 38147.1/2022), hanno sostanzialmente razionalizzato la planimetria che è rimasta identica, a meno della destinazione della stessa superficie a due posti auto con relativa area di manovra.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

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.

Con ATTO DI ASSERVIMENTO Rep. 7926 a rogito notaio **** Omissis **** del 12.08.1991 viene asseverato il 'LOTTO B' per l'edificazione del 'LOTTO A' che presenta un'eccedenza di cubatura di mc 3228.

Cfr. BENE F All.6b_PLANI ATTO DI ASSERVIMENTO.

Il terreno di proprietà misura una superficie complessiva di mq 11.905 ed insiste nel Foglio 36 part. 1366 sub 1 ex part. 29, 390 e 1265 (ex 25/b).

Il parere favorevole della commissione edilizia per la costruzione del 'LOTTO A' era subordinato a tale asservimento. Il 16 agosto 1991 i FABBRICATI 'A' e 'B' (costituenti il Parco Carrera) ottengono dal Comune di Fondi la CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI Prot.n. 2518/1991.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284, PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 240,00

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località FOSSO BARILONE

DESCRIZIONE

Il bene in esame, di seguito BENE Z Lotto 5, consta di un terreno agricolo utilizzato ad uliveto ubicato in zona extraurbana sulle colline che dominano Fondi (LT).

L'area sulla quale insiste prende il nome di Fosso Barilone ed è riportata Catasto Terreni del Comune di Fondi al Foglio 4, Particella 412.

Nel PRG 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, il BENE Z ricade in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo).

Il terreno rientra anche in: Aree naturali protette della Tavola B del PTPR LAZIO.

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE Z All. 4_Documentazione URBANISTICA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni (cfr. All.3_COPIA_ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO).

CONFINI

Il BENE Z (uliveto) confina:

a nord con Foglio 5 Part. 783 e terreno a uliveto non classificato;

ad est con Part. 411;

a sud con Partt. 5 e 299;

ad ovest con Part. 413.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	677,00 mq	677,00 mq	1,00	677,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				677,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				677,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno oggetto della presente stima -BENE Z di mq 677- è ubicato in Località FOSSO BARILONE nel Comune di Fondi (LT).

Consta di un uliveto inerpicato su di una parete rocciosa, con andamento fortemente scosceso ed è caratterizzato da una grande panoramicità: la vista spazia del Monte Cocuruzzo visibile in primo piano più in basso sulla sinistra fino al mare con, sullo sfondo, le isole pontine.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 07/08/1990	**** Omissis **** Livellario fino al 07.08.1990 Diritto del concedente fino al 07.08.1990	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 412 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 06 77 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 1,22
Dal 07/08/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 412 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 77 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,52

La titolare catastale del BENE denominato Z corrisponde a quello reale.

La VARIAZIONE COLTURALE è stata eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 N.286 (ANNO 2007).

DATI CATASTALI

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
4	412				Oliveto	3	6 77 mq	0 €	0,52 €	

Corrispondenza catastale

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

Il terreno utilizzato come uliveto non è recintato. Si è rilevata la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.



PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento si è riscontrata congruenza tra esecutata e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI



Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno destinato a uliveto viene utilizzato regolarmente per la produzione di olio: le piante vengono curate e ben mantenute. Consta di circa 50 alberi di ulivo.
Cfr. All. BENE Z 7_Documentazione FOTOGRAFICA.

PARTI COMUNI

Il BENE ubicato in Località Fosso Barilone risulta oggi, anche dalle risultanze catastali, di piena proprietà dell'esecutata **** Omissis ****.
Cfr. BENE Z ALL.7 Documentazione FOTOGRAFICA.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il BENE Z presenta sul lato stretto a sud - lato di accesso principale- una fascia di terreno della larghezza di tre metri lineari che costituisce servitù di passaggio pedonale, carrabile e di attraversamento con ogni mezzo, servizi e condutture al bene attiguo, la Particella 413.
Preventivamente alla vendita andrebbe verificata l'avvenuta affrancazione di livello risultante nella visura storica.
Cfr. BENE Z All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

S.A.U.: il terreno risulta utilizzato stabilmente come uliveto.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 4, Part. 412:

COPERTURA ED USO DEL SUOLO:

Uso del Suolo 1° livello: Colture arboree specializzate

Uso del Suolo 2° livello: Oliveti

GEOLOGIA:

litologica: Calcari micritici e calcareniti di piattaforma, calcari dolomitici (Triassico-Miocene s.l.)

Litotecnica: Terreni a comportamento prevalentemente litoide

PERMEABILITÀ: Alta



Altezza s.l.m.: oliveto posto su terreno scosceso che si trova a m. 203 nel punto a quota più basso e a m. 227 nel punto di quota più alto.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	DONAZIONI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino BARTOLOMEO	07/08/1990	70272	8440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	28/08/1990	15488	11104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	16/08/1990	1967	IV		

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.

Il BENE Z oggetto della presente stima diviene di proprietà dell'esecutata in forza di Atto di Donazione a firma Notaio Gino BARTOLOMEO, in data 07/08/1990.

Prima di questa data, al momento dell'impianto meccanografico risalente al 01/01/1972 il terreno, con precedenti proprietari estranei alla procedura rientrava in Qualità SEMINATIVO Classe 5, Reddito Dominicale Euro 0,31 e Reddito Agrario pari a Euro 1,22.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il BENE Z ricade in ZONA AGRICOLA V2_Verde agricolo con I.F. 0,03 del P.R.G. di Fondi (LT);
in: AREE PROTETTE LAZIO_ZPS Monti Ausoni e Aurunci_Tipo A_Codice IT6040043
nel SIT: Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina-, nel PTPR - Tavola B: in Aree naturali protette del PTPR., NTA Art.38.

Cfr. BENE Z All. 4_Documentazione URBANISTICA



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Andrebbe verificata l'avvenuta affrancazione di livello risultante nella visura storica.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Cristoforo Colombo n.46, edificio Palazzina, piano TERRA

DESCRIZIONE

Il BENE n.7, di seguito BENE G, costa di un garage distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al Foglio 30, particella 721 sub 4.

Il bene è ubicato al Piano Terra di una palazzina a destinazione abitativa che affaccia direttamente lungo Via Cristoforo Colombo, a Fondi (LT), una tranquilla strada a senso unico di percorrenza, a destinazione pressoché residenziale, posizionata alle spalle dell'arteria principale rappresentata da Via Lazio.

Il contesto urbano è connotato da verde attrezzato, scuole, negozi di prima necessità e di beni di largo consumo. Dista circa due chilometri a piedi dal centro di Fondi.

Il garage in oggetto è iscritto all'interno di una palazzina di cinque piani fuori terra e vi si può accedere direttamente con l'auto, entrando nell'area condominiale direttamente da Via Cristoforo Colombo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione, viste le semplici caratteristiche degli spazi direttamente accessibili dalla zona condominiale, non è stato necessario effettuare un accesso forzoso nonostante il bene sia occupato da terzi da circa 30 anni. Cfr. paragrafi successivi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti risultava insufficiente per poter ricostruire la storia urbanistico-edilizia del bene. L'esperto incaricato ha fissato tre diversi appuntamenti con i tecnici del Comune di Fondi per l'accesso agli atti e il reperimento della documentazione afferente a questo specifico bene, ma la ricerca non è andata a buon fine. Dopo diversi tentativi esperiti dal gentilissimo personale degli uffici comunali per recuperare la pratica richiesta, i tecnici hanno dovuto dichiarare che la pratica relativa al BENE (risalente al lontano 1976) è andata smarrita, probabilmente in occasione del trasloco dell'archivio comunale avvenuto anni orsono. La scrivente ha proceduto quindi col cercare notizie sul bene per altre strade: attraverso l'interpellanza di amministratori di condominio locali, come anche di tecnici che si erano avvicendati nelle pratiche edilizie relative ad altri beni che formano il compendio in esame.

Dopo vari tentativi, la scrivente è riuscita a reperire il materiale richiesto o quantomeno parte di esso.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni (cfr. All.3_COPIA_ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO)

CONFINI

Il BENE G costituito da GARAGE in Via Cristoforo Colombo, 46 a Fondi (LT), confina:
 a ovest: con stradello condominiale di accesso all'ingresso alla palazzina;
 a sud: con stradello condominiale di accesso a box e garages;
 a nord e ad est: con autorimesse e box altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	31,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,40 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				6,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1982 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 721, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 36 mq Rendita € 81,65 Piano T

Il titolare catastale corrisponde con 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	
	30	721	4		C6	2	31	36 mq	81,65 €	TERRA		



Corrispondenza catastale

La corrispondenza catastale ed edilizia del bene con lo stato di fatto è stata confermata dall'esecutato e progettista e direttore dei lavori dell'epoca, nonché attuale amministratore di condominio del bene.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere: il bene risulta comunque occupato da altri.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta utilizzato da un altro condomino. La porta basculante del garage è stata sostituita da porta a vetri satinati a tre ante, di cui una fissa.

PARTI COMUNI

Il BENE G comunica con box e autorimesse condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive dell'edificio nel quale ricade il BENE G:

Fondazioni a travi rovesce e plinti in calcestruzzo armato;
Esposizione del bene: sud-ovest;
Altezza interna utile: metri 2.40;
Strutture verticali: intelaiatura in travi e pilastri in c.a.;
Solaio: in laterocemento e caldana armata;
Copertura dell'edificio: in tegole su soletta in calcestruzzo riportata sul solaio con forati e tavelloni;
Manto di copertura: tegole in cotto;
Pareti esterne: rivestite in quarzo plastico con fasce marcapiano di tonalità più scura;
Pareti interne: intonacate, rasate e pitturate;
Infissi esterni (finestrature): in alluminio e vetro satinato con grata;
Infissi esterni: porta a vetro satinato a tre ante;
Impianto elettrico sottotraccia a 220 V.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da terzi senza titolo. L'esecutato dichiara che oltre trenta anni orsono il bene fu trasferito agli attuali occupanti giusto Compromesso di Vendita mai formalizzato ufficialmente.
Cfr. Calcolo Millesimali in: BENE G_All.9_ALTRI ALLEGATI.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1982 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO Gino BARTOLOMEO	22/06/1982	9143	2040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	21/07/1982	10867	8816
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	06/07/1982	2051	87

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a RUOLO il 23/02/2018

Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699

Quota: **** Omissis ****

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 21/12/2021

Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è stato costruito l'immobile nel quale è iscritto il BENE G pignorato, consistente in un garage, ricade in "Zona di completamento C1" del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978 e Deliberazione consigliere n.88 del 16.05.1980.

L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico.

In allegato alla presente relazione (BENE G All.4_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA) sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi, del SIT e del P.T.P.R. Lazio.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il garage in esame, il BENE G, insiste all'interno di una palazzina costruita a seguito di regolare Licenza Edilizia n. 2772 rilasciata dal Comune di Fondi in data 20.01.1976. La scrivente ha recuperato con difficoltà il materiale relativo alla licenza e agli elaborati ad essa connessi.

Non essendo riuscita difatti a reperire la pratica originale perché introvabile - risultante dispersa nell'archivio comunale - la scrivente si è rivolta al progettista dell'edificio nel quale è iscritto il bene ed ha raccolto materiale utile fornito anche dall'esecutato.

Dalle ricerche effettuate e dai documenti forniti si evince che l'immobile era stato regolarmente licenziato dal Comune e che durante i lavori era stata predisposta una variante in corso d'opera, non esiste però evidenza della formalizzazione di tale pratica di variante presso gli uffici del Comune di Fondi.

Non si è avuta evidenza neppure del Certificato di Fine Lavori e del Certificato di Collaudo delle opere.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 80,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Il BENE n.8, di seguito BENE H (Lotto 7), è distinto al foglio 29, particella 2205 del Catasto Terreni di Fondi (LT).

Catastalmente il terreno viene riportato come SEMINATIVO di Classe 1, in realtà ci troviamo di fronte nella prima metà di una strada urbana asfaltata e carrabile senza uscita, larga ca 10 m denominata Via Ungheria. Via Ungheria è formata dalla stessa particella n.2205 (BENE H), in continuità con quella attigua, la n. 2394 (BENE n. 9 di seguito BENE I) che formalmente consta sempre di un terreno. La strada suddetta si diparte da Via Spinete II, una zona residenziale distante circa due chilometri dal centro di Fondi. Il quartiere residenziale cosiddetto 'Le Spinete' è caratterizzato dall'omonima arteria stradale sulla quale affacciano fabbricati a destinazione pressoché abitativa alti al massimo tre piani fuori terra, connotati da una piacevole ed ordinata facies architettonica e circondati quasi sempre da ampi giardini e da comode aree pertinenziali che, sul fronte, li schermano dalla strada. Il quartiere non è ben servito dai servizi di prima necessità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Il BENE n.9, di seguito BENE I (Lotto 7), è distinto al Catasto Terreni di Fondi (LT) al Foglio 29, Part. 2394.

Catastalmente il terreno viene riportato come AGRUMETO di Classe 2 ma in realtà ci troviamo di fronte ad un bene consistente in una piccola strada urbana senza uscita, asfaltata e carrabile denominata Via Ungheria, formata dalla stessa Particella n.2394 e dalla Particella n. 2205 già descritta, unite e poste in continuità.

Le caratteristiche della strada denominata Via Ungheria sono state già sinteticamente descritte in riferimento al precedente BENE H.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risulta completa.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risulta completa.

Come già indicato, ad oggi il BENE H, distinto al Foglio 29, Particella 2205 del Catasto Terreni di Fondi (LT), rientrante in Classe SEMINATIVO 1, insieme al BENE I, distinto al Foglio 29, Particella 2394 posto in contiguità con il precedente e rientrante in Classe AGRUMETO 2, vanno a formare la strada carrabile Via Ungheria.

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni. (cfr. All.3_COPIA ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO)

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni (cfr. All.3_COPIA ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO)

CONFINI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Il BENE H, LOTTO 7, distinto al foglio 29, particella 2205 del Catasto Terreni di Fondi (LT) è orientato secondo l'asse nord-ovest sud-est, e confina:

a nord: con part. 2394, insieme alla quale va a costituire VIA UNGHERIA;

a sud: con Via Spinete II;

ad est: con area pertinenziale part. 2208;

ad ovest: con edificio part. 1132.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Il BENE I, LOTTO 7, distinto al foglio 29, particella 2394 del Catasto Terreni di Fondi (LT) è orientato secondo l'asse nord-ovest sud est, e confina:

a nord: con Particella 1001;

a sud: con Particella 2205, insieme alla quale va a costituire Via Ungheria;

ad est: con area pertinenziale graffata con edificio Particella 2396;

ad ovest: con area pertinenziale graffata con edificio Particella 2499.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	356,00 mq	356,00 mq	1,00	356,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				356,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				356,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno oggetto della presente stima è situato in zona semi-centrale rispetto al centro sociale e commerciale della città di Fondi (LT). Consta di una strada asfaltata e carrabile invece che di un terreno agricolo di Qualità SEMINATIVO Classe 1 come indicato in visura catastale.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	260,00 mq	260,00 mq	1,00	260,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				260,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno oggetto della presente stima è situato in zona semi-centrale rispetto al centro sociale e

commerciale della città di Fondi (LT). Consta di una strada asfaltata e carrabile invece che di un terreno agricolo di Qualità AGRUMETO Classe 2 come indicato in visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1972 al 13/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 49 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1056 Reddito dominicale € 11,18 Reddito agrario € 7,90
Dal 13/12/1990 al 05/08/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 49 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0528 Reddito dominicale € 5,59 Reddito agrario € 3,95
Dal 05/08/1997 al 01/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2205 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0356 Reddito dominicale € 3,77 Reddito agrario € 2,67
Dal 01/10/2007 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2205 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0356 Reddito dominicale € 3,77 Reddito agrario € 2,67

Il BENE H distinto al Catasto Terreni del Comune di Fondi al Foglio 29, Part. 2205, è stato oggetto dei frazionamenti di seguito riportati:

Frazionamento del 05/05/1974 in atti dal 30/12/1977 (n.19377)

Frazionamento in atti dal 12/11/1990 (n.118.1/1978)

Frazionamento del 24/02/1999 in atti dall' 11/03/1999 (n.587.1/1999).

Nel corso dei successivi frazionamenti il terreno oggetto della presente stima è stato di volta in volta ridotto di dimensioni.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 29, Part.IIe: 49, 2206, 1132, 1066.

Il BENE H consiste in un piccolo appezzamento di terreno che, unito nel corso del tempo alla particella attigua 2394, è andato a generare un'unica area arbana trasformata in strada.

Il titolare catastale del BENE H corrisponde con quello reale.

Cfr. BENE H-I All. 1_PLANIMETIRE E VISURE CATASTALI.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1972 al 15/11/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 39 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 7020 Reddito dominicale € 163,14 Reddito agrario € 65,25
Dal 21/12/1990 al 26/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 39 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3135 Reddito dominicale € 72,85 Reddito agrario € 29,14
Dal 26/03/1991 al 11/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2394 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 60 Reddito dominicale € 6,04 Reddito agrario € 2,42
Dal 18/12/2000 al 01/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2394 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 60 Reddito dominicale € 6,04 Reddito agrario € 2,42

Il Bene BENE I è distinto al Catasto Terreni del Comune di Fondi al Foglio 29, Part. 2234 ed è stato oggetto di diversi passaggi di proprietà, di frazionamenti e variazioni d'ufficio di seguito riportati:

Frazionamento del 14/09/1972 in atti dal 31/12/1977 (n.152077)

Variazione d'ufficio del 21/12/1990 in atti dal 22/09/1995 (n.226.900/1990)

Variazione d'ufficio del 21/12/1990 in atti dal 20/10/1998 T. AGG.TO 1982/90 (n.226.1/1990)

Frazionamento del 18/12/2000 Pratica n. 163433 in atti dal 18/12/2000 (n.3758.1/2000)

Nel corso di successivi frazionamenti e variazioni il terreno oggetto della presente stima è stato ridotto di dimensioni.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 29, Part.: 39.

Sono stati variati i seguenti immobili: Foglio 29, Part.: 1768 Foglio 29, Part.: 1770.

Il BENE I consiste in un piccolo appezzamento di terreno che, unito nel corso del tempo alla particella attigua 2205, è andato a generare un'unica area arbana trasformata in strada carrabile senza uscita.

Il titolare catastale del BENE I corrisponde con quello reale.

Cfr. BENE H-I All. 1_ PLANIMETIRE E VISURE CATASTALI.

DATI CATASTALI**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA**

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	2205				Seminativo	1	0356 mq	3,77 €	2,67 €	

Corrispondenza catastale

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

Attraverso le rilevazioni effettuate si è potuto appurare che l'indirizzo effettivo del bene è Via Ungheria.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

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	2394				Agrumeto	2	0260 mq	6,04 €	2,42 €	

Corrispondenza catastale

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

Attraverso le rilevazioni effettuate si è potuto appurare che l'indirizzo effettivo del bene è Via Ungheria.

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - BENE N° 9 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Risultava esserci congruenza – al momento del pignoramento – tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - BENE N° 9 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Lo stradello denominato Via Ungheria è formato dalle due Particelle 2205 e 2394 del Foglio 29 riportate nel Catasto Terreni. Costituisce una parte di strada prevista dal PPE Spinete, a servizio degli insediamenti. Vi sono segnati a terra gli stalli per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli di proprietà degli abitanti delle palazzine limitrofe e anche stalli a libero uso. Presenta un manto stradale con asfalto in buone condizioni. Vi trovano alloggio i condotti della fognatura e i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, così pure la rete idrica e la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica.

Dopo il 2010 sono stati avviati importanti lavori di risistemazione del quartiere per mano del Comune di Fondi, consistenti nel rifacimento del manto stradale e nell'attivazione del nuovo impianto di pubblica



illuminazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - BENE N° 9 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Gli immobili pignorati non risultano essere inseriti in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - BENE N° 9 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - BENE N° 9 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

I terreni in esame, oggetto della presente stima, sono stati trasformati nel tempo in una strada locale: insieme formano Via Ungheria, una strada urbana carrabile, di servizio alle abitazioni attigue ma anche alla comunità, ubicata in una zona semi centrale della Città di Fondi (LT). La qualità e lo stato della manutenzione della strada sono più che buoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - BENE N° 9 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Gli immobili risultano liberi.

I terreni oggetto della presente stima, adibiti a strada comunale urbana vengono utilizzati come parcheggio lungo le fasce laterali pressoché dagli abitanti delle palazzine limitrofe.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2007 al 23/11/2021	**** Omissis ****	ATTO DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO dr. GUIDO FUCCILLO	01/10/2007	103954	28089
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA RR.II. di LATINA	04/10/2007	34882	17376	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA (LT)	02/10/2007	301881T	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

L'atto di provenienza dell'immobile: 'ATTO DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCI' del 01.10.2007, rogante Notaio Guido FUCCILLO, Rep. n. 103954, Racc. n. 28089, Registrato a Formia (LT) il 02.10.2007 è stato inserito negli allegati.

Cfr. BENE H-I All. 2_Atto di provenienza.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2007 al 23/11/2021	**** Omissis ****	ATTO DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO dr. GUIDO FUCCILLO	01/10/2007	103954	28089
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. di LATINA	04/10/2007	34882	17376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	FORMIA (LT)	02/10/2007	301881T		

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'atto di provenienza dell'immobile: 'ATTO DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCI' del 01.10.2007, rogante Notaio Guido FUCCILLO, Rep. n. 103954, Racc. n. 28089, Registrato a Formia (LT) il 02.10.2007 è stato inserito negli allegati.

Cfr. BENE H-I All. 2_Atto di provenienza.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 21/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 21/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

L'area sulla quale insiste il BENE H (LOTTO 7) pignorato, consistente in un terreno trasformato in strada urbana, ricade in parte in "Zona di espansione residenziale C2" e parte in "Viabilità" del vigente PRG nel



Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978.

Il BENE H rientra anche nel Piano Particolareggiato di Esecuzione 'Zona di Espansione residenziale C1 - C2_ "Spinete"', nello specifico in Zona di Espansione C2: If. = 2,00 mc/mq e in Viabilità.

L'immobile in esame ricade in Aree urbanizzate del PTPR Regione Lazio.

L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico.

In allegato alla presente relazione (Cfr. BENE H-I All. 4_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA) afferente al BENE H-LOTTO 7 sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi, del PPE 'Spinete' e del P.T.P.R. Lazio.

Cfr. All.6_CERTIFICAZIONE di DESTINAZIONE URBANISTICA_ Comune di FONDI (LT)

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

L'area sulla quale insiste il BENE I (LOTTO 7) pignorato, consistente in un terreno trasformato in strada urbana, ricade in "Viabilità" del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978.

Il BENE I rientra anche nel Piano Particolareggiato di Esecuzione 'Zona di Espansione residenziale C1 - C2_ "Spinete"', nello specifico in in Viabilità.

L'immobile in esame ricade in Aree urbanizzate del PTPR Regione Lazio.

L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico.

In allegato alla presente relazione (Cfr. BENE H-I All. 4_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA) afferente al BENE I sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi, del PPE 'Spinete' e del P.T.P.R. Lazio.

Cfr. All.6_CERTIFICAZIONE di DESTINAZIONE URBANISTICA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - BENE N° 9 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

I terreni in esame, oggetto della presente stima, sono stati trasformati nel tempo ciascuno in una parte, corrispondente circa alla metà, di una strada locale che oggi va a formare Via Ungheria, uno stradello urbano carrabile, di servizio alle abitazioni attigue per le quali funge anche da parcheggio, ubicato in una zona semi centrale della Città di Fondi (LT).

La qualità e lo stato della manutenzione della strada sono più che buoni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - BENE N° 9 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - VIA SPINETE II, PIANO TERRA

Non si ha evidenza di vincoli od oneri condominiali insistenti sui beni in esame.



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rinchiusa
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rinchiusa



DESCRIZIONE

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Il BENE n.10 in esame, di seguito BENE L, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 167.

Nel PRG 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, lo troviamo in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo Attrezzato).

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENI L-M All. 4_Documentazione URBANISTICA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Il BENE n.11 in esame, di seguito BENE M, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 170.

Nel PRG 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, lo troviamo in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo Attrezzato).

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENI L-M All. 4_Documentazione URBANISTICA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - BENE N° 11 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risulta esaustiva.



TITOLARITÀ

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni con altra eseguita Sig.ra **** Omissis **** (cfr. All.3_COPIA ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO)

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni con altra eseguita Sig.ra **** Omissis **** (cfr. All.3_COPIA ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO).

CONFINI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Il BENE L (terreno) confina:

a nord con Particella 170 (stessa proprietà **** Omissis **** per 1/1);
ad est con Partt.lle 311 - 313;
a sud con Part. 28;
ad ovest Partt.lle 26 - 169.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Il BENE M (terreno) confina:

a nord con Canale Baratta (Cfr. in BENE L-M All. 4_Documentazione URBANISTICA: P.T.P.R. Tavola B_Acque Pubbliche Rispetto_ Nome: Fiume Vetere);
ad est con Partt.lle 39 - 311;
a sud con Part. 167 stessa proprietà **** Omissis ****;
ad ovest con Part.169.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1010,00 mq	1010,00 mq	1,00	1010,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1010,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1010,00 mq	

Il piccolo terreno oggetto della presente stima (mq 1010) è ubicato in Località Rinchiusa nel Comune di Fondi (LT). Trattasi di un'ampia zona destinata da P.R.G. a verde agricolo attrezzato, occupata da terreni in parte destinati alla produzione di foraggio e agrumeti e in parte occupati da serre. L'area cosiddetta della Rinchiusa si trova per l'appunto circoscritta tra l'omonima via e i canali Baratta e Vetere che corrono paralleli lungo il confine nord e quindi lungo Via Fondi-Sperlonga.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1200,00 mq	1200,00 mq	1,00	1200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1200,00 mq		

Il piccolo terreno oggetto della presente stima (mq 1200) è ubicato in Località Rinchiusa nel Comune di Fondi (LT). Trattasi di un'ampia zona destinata da P.R.G. a verde agricolo attrezzato, occupata da terreni in parte destinati alla produzione di foraggio e agrumeti e in parte occupati da serre. L'area cosiddetta della Rinchiusa si trova per l'appunto circoscritta tra l'omonima via e i canali Baratta e Vetere che corrono paralleli lungo il confine nord e quindi lungo Via Fondi-Sperlonga.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 21/01/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 167 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10 10 Reddito dominicale € 3,39 Reddito agrario € 3,39
Dal 21/01/1988 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 167 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 10 10 Reddito dominicale € 12,52 Reddito agrario € 10,43

Il titolare catastale del BENE denominato L corrisponde a quello reale.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 21/01/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 170 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 00 Reddito dominicale € 9,60 Reddito agrario € 7,43
Dal 21/01/1988 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 170 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 00 Reddito dominicale € 21,69 Reddito agrario € 9,92

Il titolare catastale del BENE denominato M corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA**

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
61	167				Seminativo irriguo	U	10 10 mq	12,52 €	10,53 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Cfr. BENE L-M All. 1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

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
61	170				Agrumeto	3	12 00 mq	21,69 €	9,92 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Cfr. BENE L-M All. 1_ PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI.



PRECISAZIONI

BENE N° 10 - BENE N° 11 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Risulta vi fosse congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 10 - BENE N° 11 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

La coltivazione sul terreno è avvicinata a piante foraggere. Il terreno viene irrigato con l'acqua del canale attiguo (il canale Baratta). Al momento del sopralluogo il terreno appariva inutilizzato.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

La coltivazione prevista sul terreno è AGRUMETO e il terreno viene in genere irrigato con l'acqua del canale attiguo (il canale Baratta). Al momento del sopralluogo però il terreno appariva inutilizzato e vi aveva dimora un unico albero di agrume.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Il BENE L non risulta inserito in un contesto avente parti comuni con altri terreni, se non con la Particella n.170 attigua, di proprietà dello stesso esecutato, Sig.**** Omissis ****.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Il BENE M non risulta inserito in un contesto avente parti comuni con altri terreni, se non con la Particella n.167 attigua, di proprietà dello stesso esecutato, Sig.**** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 10 - BENE N° 11 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

S.A.U.: il terreno risulta temporaneamente inutilizzato ma la coltivazione potrebbe riprendere con pratiche agricole ordinarie.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 61, Part. 167:

Uso del Suolo 1° livello: Seminativi in aree non irrigue;

Uso del Suolo 2° livello: Foraggiere annuali;

GEOLOGIA:

Litologica: Depositi eluvio colluviali derivanti in prevalenza dall'alterazione del substrato;

Litotecnica: Terreni a comportamento prevalentemente coesivo;

PERMEABILITÀ: Scarsa.

Altezza s.l.m.: m.2.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

S.A.U.: il terreno risulta temporaneamente inutilizzato ma la coltivazione potrebbe riprendere con pratiche agricole ordinarie.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 61, Part. 170:

Uso del Suolo 1° livello: Seminativi in aree non irrigue;

Uso del Suolo 2° livello: Foraggiere annuali.

GEOLOGIA:

Litologica: Depositi eluvio colluviali derivanti in prevalenza dall'alterazione del substrato;

Litotecnica: Terreni a comportamento prevalentemente coesivo;

PERMEABILITÀ: Scarsa.

Altezza s.l.m.: m.3 circa

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - BENE N° 11 - TERRENI UBICATI A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Gli immobili risultano liberi

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1988 al 23/11/2021	**** Omissis ****	DONAZIONI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino BARTOLOMEO	21/01/1988	51426	6431

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	19/02/1988	3512-3513-3514	2173-2174-2175
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	09/02/1988	272	1

Il BENE L oggetto della presente stima diviene di proprietà dell'esecutato in forza di Donazione da parte del padre, il Sig. **** Omissis **** in data 21 gennaio 1988.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1988 al 23/11/2021	**** Omissis ****	DONAZIONI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino BARTOLOMEO	21/01/1988	51426	6431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	19/02/1988	3512-3513-3514	2173-2174-2175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	09/02/1988	272	1

Il BENE M oggetto della presente stima diviene di proprietà dell'esecutato in forza di Donazione da parte del padre, il Sig. **** Omissis **** in data 21 gennaio 1988.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a LATINA il 16/02/2017
 Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
 Importo: **** Omissis ****
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Data: 14/12/2016

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 21/02/2018

Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a RUOLO il 23/02/2018

Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699

Quota: **** Omissis ****

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 21/12/2021

Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 16/02/2017

Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Data: 14/12/2016



- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Immobile in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 167.
Nel 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, il BENE L ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03 - 0,07 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE).
Nel P.T.P.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2) il BENE M ricade in: P.T.P.R. Tavola B_ Acque Pubbliche Rispetto. Nome_ Fiume Vetere. In NTA: Articolo 36 Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.
Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE consta di un terreno dalla superficie agricola utilizzata a seminativo, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Immobile in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 170.
Nel 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, il BENE M ricade in ZONA AGRICOLA



V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03 – 0,07 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE).

Nel P.T.P.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2) il BENE M ricade in: P.T.P.R. Tavola B_ Acque Pubbliche Rispetto. Nome_ Fiume Vetere. In NTA: Articolo 36 Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE consta di un terreno dalla superficie agricola utilizzata a seminativo, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità.



LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano

DESCRIZIONE

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il bene n.12 in esame, di seguito BENE N, consta di un terreno agricolo di mq 167 ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1466.

La Località FOSSATO PIANO consta di un'ampia zona destinata da P.R.G. a verde agricolo attrezzato, caratterizzata da sporadica presenza di costruzioni rurali e di ville, da una campagna ricca e verdeggiante e dalla presenza di agrumeti e uliveti a perdita d'occhio. Alle sue spalle invece, verso nord est, l'area è protetta dalla catena montuosa formata dai Monti Casamurata, Forlacchio e Capo di Varde, che vanno a costituire il Parco dei Monti Aurunci.

Il BENE N ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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.

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE N All.4_ Documentazione URBANISTICA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il BENE N, Part. 1466, nasce dalla soppressione della Part.188 di originari 4.300 mq.

Cfr. BENE N All.9_Soppressione F31 Part.188.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il bene n.13 in esame, di seguito BENE O consta di un terreno agricolo di mq 374 ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1469.

Il BENE O ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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.

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE O All.4_ Documentazione URBANISTICA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il bene n.14 in esame, di seguito BENE P consta di un minuscolo terreno agricolo di mq 43 utilizzato come tratto di stradello ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1471.

Nel PRG 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, il BENE P ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato).

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE P All. 4_Documentazione URBANISTICA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il bene n.15 in esame, di seguito BENE Q consta di un terreno agricolo di mq 315 ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1473.

Il BENE Q ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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.

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE Q All. 4_Documentazione URBANISTICA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. ha costituito solamente la base di partenza per lo studio del Bene.

Il BENE N, infatti, ha origine da un unico lotto di terreno di mq 4300, la Particella 188 riportata al Foglio 31 del C.T. di Fondi che, con frazionamento n.7683.1/2003 pratica n.202607 in atti dal 25/08/2003, ha costituito i seguenti immobili: Foglio 31 Part. 1465;

Foglio 31 Part. 1466;

Foglio 31 Part. 1467;

Foglio 31 Part. 1468.

Tutti i passaggi sono riportati negli atti reperiti dalla scrivente presso gli Uffici dell'archivio notarile di Latina e presso la parte eseguita.

Cfr. BENE N All.9_Visura attuale per IMMOB. SOPPRESSO F31 Part.188 genera Part. 1466

Cfr. BENE N All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI;

Cfr. BENE N All.3_Altri ATTI.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. ha costituito solamente la base di partenza per lo studio dei beni di FOSSATO PIANO facenti parte del compendio.

Il BENE O Part. 1469 (ex 1464) infatti, ha origine da un unico lotto di terreno, la Particella 53 di 6227 mq riportata al Foglio 31 del C.T. di Fondi che, con frazionamento n. 84030.1/2004 pratica n.LT0084030



in atti dal 06/05/2004, è andata a costituire i seguenti immobili:

Foglio 31 Part. 1461;

Foglio 31 Part. 1462;

Foglio 31 Part. 1463;

Foglio 31 Part. 1464.

Tutti i passaggi sono riportati negli atti reperiti dalla scrivente presso gli Uffici dell'archivio notarile di Latina e presso la parte esecutata.



BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risulta completa.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. ha costituito solamente la base di partenza per lo studio dei beni della Località FOSSATO PIANO facenti parte del compendio.

Il BENE Q Part. 1473 (già Particella 53 eppoi 1463) infatti, ha origine da un unico lotto di terreno, la Particella 53 di 6227 mq riportata al Foglio 31 del C.T. di Fondi che a seguito di un primo frazionamento Pratica n.202607 in atti dal 25/08/2003 (n.7683.1/2003) e di un secondo frazionamento pratica n.LT0084030 in atti dal 06/05/2004 (n.84030.1/2004), è andata a costituire i seguenti immobili:

Foglio 31 Part. 1461;

Foglio 31 Part. 1462;

Foglio 31 Part. 1463;

Foglio 31 Part. 1464.

La Particella 1463 ha generato l'attuale Part. 1473 oggetto della presente trattazione.

Tutti i passaggi sono riportati negli atti reperiti dalla scrivente presso gli Uffici dell'archivio notarile, del Catasto di Latina e presso la parte esecutata.

Cfr. BENE Q All.9_Visura attuale per IMMOBILE SOPPRESSO F31 Part.53;

Cfr. BENE Q All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI;

Cfr. BENE Q All.3_Altri ATTI (Afrancazione di un livello e Compravendita p.p.c.).

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni (cfr. All.3_COPIA_ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO).

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni (cfr. All.3_COPIA_ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO).

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni (cfr. All.3_COPIA_ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO)

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni (cfr. All.3_COPIA_ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO).

CONFINI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il BENE N (terreno) confina:
a nord con Part. 1486 sub 1;
ad est con Part. 1609;
a sud con Part. 1476;
ad ovest Part. 1478.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il BENE O (terreno Part. 1469) confina:
a nord con Part. 1474;
ad est con Part. 1477;
a sud con Part. 1475 stessa proprietà;
a ovest con Part. 1444.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il BENE P (terreno) confina:
a nord con Part. 1472;
ad est con Part. 1473 stessa proprietà;
a sud con Part.1469 stessa proprietà;
ad ovest con Fossato Piano (Zona di rispetto delle acque pubbliche. PTPR - Tavola B)

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il BENE Q (terreno) confina:
a nord con Part. 1487 sub 1 (ex proprietà eseguita **** Omissis ****);
ad est con Part. 1478 (ex proprietà eseguita **** Omissis ****);
a sud con Part. 1474;
a ovest con Part. 1471.



CONSISTENZA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	167,00 mq	167,00 mq	1,00	167,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				167,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno agricolo oggetto della presente stima -BENE N di mq 167- è ubicato all'interno di una proprietà privata estranea gli esegutati.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	374,00 mq	374,00 mq	1,00	374,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				374,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				374,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno oggetto della presente stima -BENE O di mq 374 - consiste in uno stradello che separa il Lotto 9 in esame, dalla particella 1475 (BENE R) che costituisce il Lotto 12 oggetto anch'esso della presente relazione stima.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	43,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	43,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima -BENE P di mq 43- consta in realtà di un lacerto di stradello anche carrabile che conduce ai lotti attigui.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	315,00 mq	315,00 mq	1,00	315,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				315,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				315,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno oggetto della presente stima -BENE Q di mq 315- è ubicato all'interno di una proprietà privata estranea gli esecutati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 16/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 188 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 43 00 Reddito dominicale € 14,43 Reddito agrario € 14,43
Dal 16/12/1999 al 19/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 188 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 43 00 Reddito dominicale € 14,43 Reddito agrario € 14,43
Dal 25/08/2003 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1466 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 67 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,56

Il BENE N origina da un unico lotto di terreno di mq 4300, la Particella 188, che rimane tale fino al frazionamento n.7683.1/2003 pratica n.202607 in atti dal 25/08/2003.

Il frazionamento suddetto ha costituito i seguenti immobili:

Foglio 31 Part. 1465;

Foglio 31 Part. 1466;

Foglio 31 Part. 1467;

Foglio 31 Part. 1468.



Il titolare catastale del BENE denominato N corrisponde a quello reale.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 06/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 53 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 62 27 Reddito dominicale € 20,90 Reddito agrario € 20,90
Dal 06/02/1990 al 25/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1464 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 03 85 Reddito dominicale € 1,29 Reddito agrario € 1,29
Dal 25/08/2003 al 06/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1469 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 03 74 Reddito dominicale € 1,26 Reddito agrario € 1,26
Dal 06/05/2004 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1469 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 03 74 Reddito dominicale € 1,26 Reddito agrario € 1,26

Il titolare catastale del BENE denominato O corrisponde a quello reale.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 06/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 53 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 62 27 Reddito dominicale € 20,90 Reddito agrario € 20,90



Dal 06/02/1990 al 25/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1462 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 03 14 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 1,05
Dal 25/08/2003 al 06/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1471 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 43 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,14
Dal 06/05/2004 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1471 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 43 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,14

Il titolare catastale del BENE denominato P corrisponde a quello reale.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 06/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 53 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 62 27 Reddito dominicale € 20,90 Reddito agrario € 20,90
Dal 06/02/1990 al 25/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1463 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 29 74 Reddito dominicale € 9,98 Reddito agrario € 9,98
Dal 25/08/2003 al 03/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1473 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 03 15 Reddito dominicale € 1,06 Reddito agrario € 1,06
Dal 03/08/2004 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1473 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 03 15 Reddito dominicale € 1,06 Reddito agrario € 1,06



Il titolare catastale del BENE denominato Q corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

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
31	1466				Seminativo	4	01 67 mq	0,56 €	0,56 €	

Corrispondenza catastale

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

Il lotto di terreno è utilizzato a verde e risulta intercluso, inglobato all'interno del giardino di una villa appartenente ad altra proprietà privata (Part. 1486 sub 1).

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

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
31	1469				Seminativo	4	03 74 mq	1,26 €	1,26 €	

Corrispondenza catastale

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

La stretta fascia di terreno (BENE O, Part. 1469, ex 1464) non è recintata e viene utilizzata come stradello interpodereale.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

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
31	1471				Seminativo	4	00 43 mq	0,14 €	0,14 €	

Corrispondenza catastale

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

Il bene consta di un piccolo terreno che costituisce parte di uno stradello di accesso ai caseggiati attigui.



BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

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
31	1473				Seminativo	4	03 15 mq	1,06 €	1,06 €	

Corrispondenza catastale

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

Il lotto di terreno è utilizzato a verde e risulta intercluso, inglobato all'interno del giardino di una villa appartenente ad altra proprietà privata.

Durante le operazioni peritali si è avuto modo di verificare quanto non fosse stato a primo acchito possibile appurare dall'analisi della mappa catastale. Due particelle (BENI N-Q), facenti parte del compendio dei beni ubicati in FOSSATO PIANO e tra di loro allineate, sembravano inizialmente collocate in corrispondenza di uno degli stradelli di accesso ai terreni circostanti. Sulla base delle successive analisi e degli approfondimenti eseguiti è stato possibile appurare che le due particelle sono poste a fianco di uno stradello e coincidono attualmente con due piccole fasce di terreno, intercluse all'interno dei giardini di due ville attigue. Trattasi di una situazione complessa che, di fatto potrebbe configurarsi come una usurpazione di terreni. Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente: ad oggi la fascia di terreno è utilizzata a prato.

PRECISAZIONI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Risulta la congruenza – al momento del pignoramento – tra l'esecutata e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Il BENE N, Part. 1466 nasce, come suddetto, dalla soppressione della Part.188 di originari 4.300 mq. L'accesso al terreno Part. 1466 avviene previo attraversamento delle fasce di terreno Particelle 1477 e 1478 insistenti come il BENE N stesso, in altra proprietà estranea a quella dell'esecutata (Particella 1486 sub 1 - la villa retrostante al BENE N).

Le Partt. 1471 e 1469 sono di proprietà di parte esecutata e fanno parte del compendio mentre le Part. 1486 sub 1 e 1476 sono state vendute dalla parte stessa nel 2007 (Cfr. BENE N All.3_Altri ATTI _Atto di Compravendita p.p.c. a firma NOTAIO Schettino).

Al confine est della Part.1469 troviamo un cancello che separa le Particelle 1471 e 1469 facenti parte di



questo medesimo compendio da quelle successive, le Part. nn. 1477 e 1478 -evidenziate in giallo nell'elaborato BENE N All.4_Documentazione URBANISTICA - (altra proprietà) e dal terreno oggetto della presente stima (Part. 1466).

Le Part. nn. 1477 e 1478 si ribadisce sono state vendute nel 2007 dall'esecutata insieme al lotto di terreno sottostante più grande (Part. 1476) e alla part. 1486 sub 1 (la villa).
Cfr. BENE N All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.

Di fatto, le Part. nn. 1486 sub 1, 1476, 1477 e 1478 costituiscono oggi una nuova proprietà all'interno della quale troviamo il lotto di terreno intercluso, il BENE N Part. 1466 che risulta ancora di proprietà dell'esecutata e che fa parte del compendio di beni oggetto della presente procedura.

Cfr. BENE N All.9_Soppressione F31 Part.188_genera Part. 1466;

Cfr. BENE N All.1_PLANIMETRIE EVISURE CATASTALI;

Cfr. BENE N All.3_Altri ATTI.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Risulta vi fosse congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutata e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Risulta vi fosse congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutata e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Il terreno oggetto della stima non viene utilizzato come area a seminativo ma costituisce parte dello stradello carrabile che serve di collegamento ai lotti limitrofi.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

I BENI N e Q (Part. nn. 1466 e 1473) durante le operazioni peritali si sono rivelati coincidenti con due stradine comprese e nel caso della Part. 1473 intercluse all'interno di proprietà esterne alla presente trattazione.

Ad oggi ciascuno dei due beni costituisce - rispettivamente il BENE N (Part. 1466) e il BENE Q (Part. 1473) - parte dei giardini di pertinenza delle due ville adiacenti (Part. 1486 sub 1 e Part.1487).

I terreni Partt. 1476, 1477 e 1478 sono stati trasferiti ad altro proprietario dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** tramite Atto di Compravendita (p.p.c.) del 27.06.2007 a rogito NOTAIO Antonio SCHETTINO, Rep. n. 69920 e Racc. n. 22557. Cfr. BENE N All. 3_Altri ATTI.

Gli ultimi due terreni (Partt. 1477 e 1478) costituirebbero il passaggio diretto al BENE N - ma sono separati dallo stesso da un cancello di una proprietà privata.

PATTI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Non risultano contratti di locazione in essere.



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Si rileva servitù attiva perpetua di passaggio pedonale e carrabile e di attraversamento con ogni mezzo, servizio e condutture esercitata sulla fascia di terreno corrispondente all'esatta estensione delle particelle 1469, 1471 e 1473 (rispettivamente beni O - P - Q) giusto Atto di Compravendita (p.p.c.) del 27.06.2007 a rogito NOTAIO Antonio SCHETTINO, Rep. n. 69920 e Racc. n. 22557. Cfr. BENE N All. 3_Altri ATTI.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Si rileva servitù attiva perpetua di passaggio pedonale e carrabile e di attraversamento con ogni mezzo, servizio e condutture esercitata sulla fascia di terreno corrispondente all'esatta estensione delle particelle 1469, 1471 e 1473 (rispettivamente beni O - P - Q) giusto Atto di Compravendita (p.p.c.) del 27.06.2007 a rogito NOTAIO Antonio SCHETTINO, Rep. n. 69920 e Racc. n. 22557. Cfr. BENE N All. 3_Altri ATTI.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Si rileva servitù attiva perpetua di passaggio pedonale e carrabile e di attraversamento con ogni mezzo, servizio e condutture esercitata sulla fascia di terreno corrispondente all'esatta estensione delle particelle 1469, 1471 e 1473 (rispettivamente beni O - P - Q) giusto Atto di Compravendita (p.p.c.) del 27.06.2007 a rogito NOTAIO Antonio SCHETTINO, Rep. n. 69920 e Racc. n. 22557. Cfr. BENE N All. 3_Altri ATTI.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

La destinazione del terreno agricolo BENE N è di Qualità Seminativo di Classe 4, ma di fatto risulta abbandonato.
Cfr. BENE N All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

La destinazione del terreno agricolo BENE O è Seminativo di Classe 4 ma il BENE non viene utilizzato come tale: ad oggi consta di uno stradello interpoderale che permette l'accesso ai diversi fondi limitrofi.
Cfr. BENE O All.7_Documentazione FOTOGRAFICA.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

La destinazione del terreno agricolo BENE P è Seminativo di Classe 4 ma il BENE non viene utilizzato come tale: ad oggi consiste in una parte di stradello che conduce ai lotti di terreno attigui.
Cfr. BENE P All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.
Cfr. BENE P All. 4_Documentazione URBANISTICA.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

La destinazione del terreno agricolo BENE Q è Seminativo di Classe 4 ma il BENE viene utilizzato a prato.
Cfr. BENE Q All.7_Documentazione FOTOGRAFICA.



PARTI COMUNI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il BENE N, insieme ai BENI O, P, Q ed R facenti parte dello stesso compendio, risulta inserito in un contesto di terreni e stradelli posti in continuità tra di loro ma anche con altri appezzamenti di terreno afferenti a particelle estranee al compendio oggetto della presente trattazione.

Nello specifico, i BENI N e Q (Part. nn. 1466 e 1473) durante le operazioni peritali si sono rivelati coincidenti con due fasce di terreno comprese, intercluse all'interno di proprietà private estranee alla presente trattazione.

Ad oggi ciascuno dei due beni costituisce - rispettivamente il BENE N (Part. 1466) e il BENE Q (Part. 1473) - parte dei giardini di pertinenza delle due ville adiacenti nei quali sono iscritti (Part. 1486 sub 1 e Part.1487).

I terreni Partt. 1476, 1477 e 1478 sono stati trasferiti ad altro proprietario dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** tramite Atto di Compravendita (p.p.c.) del 27.06.2007 a rogito NOTAIO Antonio SCHETTINO, Rep. n. 69920 e Racc. n. 22557. Cfr. BENE N All. 3_Altri ATTI.

Gli ultimi due terreni (Partt. 1477 e 1478) costituirebbero il passaggio diretto al BENE N Part. 1466 - ma sono separati dallo stesso da un cancello di una proprietà privata (Part. 1486 sub 1).

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il BENE O, insieme ai BENI N, P, Q ed R facenti parte dello stesso compendio, risulta inserito in un contesto di terreni e stradelli posti in continuità tra di loro ma anche con appezzamenti di terreno afferenti ad altre particelle estranee al compendio oggetto della presente trattazione.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il BENE P, insieme ai BENI N, O e R e Q facenti parte dello stesso compendio, risulta inserito in un contesto di terreni e stradelli posti in continuità tra di loro ma anche con gli appezzamenti di terreno afferenti ad altre particelle estranee al compendio oggetto della presente trattazione.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Il BENE Q, insieme ai BENI N, O e P e R facenti parte dello stesso compendio, risulta inserito in un contesto di terreni e stradelli posti in continuità tra di loro ma anche con appezzamenti di terreno afferenti ad altre particelle estranee al compendio oggetto della presente trattazione (come nello specifico, la part. 1473).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

I terreni Partt. 1476, 1477 e 1478, come suddetto, sono stati trasferiti ad altro proprietario dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** tramite Atto di Compravendita (p.p.c.) del 27.06.2007 a rogito NOTAIO Antonio SCHETTINO, Rep. n. 69920 e Racc. n. 22557. Cfr. BENE N All. 3_Altri ATTI.

All'Art. 2 del presente atto viene così riportato:

'Gli immobili in oggetto vengono venduti a corpo, con le garanzie di legge, con tutti i diritti e le servitù attive e passive inerenti, ivi compresa la servitù ATTIVA PERPETUA di passaggio pedonale e carrabile



di attraversamento con ogni mezzo, servizio e condutture esercitata sulla fascia di terreno corrispondente all'esatta estensione delle Particelle 1469, 1471 e 1473 del Foglio 31, adibita a strada privata di accesso le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico di tutti gli utenti, secondo il sistema dei consorzi delle strade vicinali; con le pertinenze, accessori, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni.....'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Cfr. BENE O ALL.3B_ Atto di COMPRAVENDITA p.p.c._NOTAIO SCHETTINO_2007

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

I terreni Partt. 1476, 1477 e 1478 e il villino Part.1486 sub 1 all'epoca in costruzione, sono stati trasferiti ad altro proprietario dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** tramite Atto di Compravendita (p.p.c.) del 27.06.2007 a rogito NOTAIO Antonio SCHETTINO, Rep. n. 69920 e Racc. n. 22557.

All'Art. 2 del presente atto viene riportato:

'Gli immobili in oggetto vengono venduti a corpo, con le garanzie di legge, con tutti i diritti e le servitù attive e passive inerenti, ivi compresa la servitù ATTIVA PERPETUA di passaggio pedonale e carrabile di attraversamento con ogni mezzo, servizio e condutture esercitata sulla fascia di terreno corrispondente all'esatta estensione delle Particelle 1469, 1471 e 1473 del Foglio 31, adibita a strada privata di accesso le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico di tutti gli utenti, secondo il sistema dei consorzi delle strade vicinali; con le pertinenze, accessori, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni.....'

Cfr. BENE Q All. 3_Altri ATTI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

S.A.U.: il terreno risulta temporaneamente inutilizzato ma la coltivazione potrebbe riprendere con pratiche agricole ordinarie.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 31, Part. 1466:

Uso del Suolo 1° livello: Seminativi in aree non irrigue;

Uso del Suolo 2° livello: Foraggiere annuali.

GEOLOGIA.

Litologica: Conoidi di deiezione inattivi (Pleistocene-Olocene);

Litotecnica: Terreni a comportamento complesso;

PERMEABILITÀ: media.

Altezza s.l.m.: m. 55

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

S.A.U.: il terreno risulta temporaneamente inutilizzato ma la coltivazione potrebbe riprendere con pratiche agricole ordinarie.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 31, Part. 1469:

Uso del Suolo 1° livello: Seminativi in aree non irrigue;

Uso del Suolo 2° livello: Foraggiere annuali.

GEOLOGIA.

Litologica: Conoidi di deiezione inattivi (Pleistocene-Olocene);

Litotecnica: Terreni a comportamento complesso;

PERMEABILITÀ: media.

Altezza s.l.m.: m. 54

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

S.A.U.: il terreno risulta inutilizzabile essendo di fatto uno stradello di collegamento di lotti limitrofi.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 31, Part. 1471:

Uso del Suolo 1° livello: Seminativi in aree non irrigue;

Uso del Suolo 2° livello: Foraggiere annuali.

GEOLOGIA.

Litologica: Conoidi di deiezione inattivi (Pleistocene-Olocene);

Litotecnica: Terreni a comportamento complesso;

PERMEABILITÀ: media.

Altezza s.l.m.: m. 51

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

S.A.U.: il terreno risulta temporaneamente inutilizzato a terreno coperto d'erba.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 31, Part. 1473:

Uso del Suolo 1° livello: Seminativi in aree non irrigue;

Uso del Suolo 2° livello: Foraggiere annuali.

Litologica: Conoidi di deiezione inattivi (Pleistocene-Olocene);

Litotecnica: Terreni a comportamento complesso;

PERMEABILITÀ: media.

Altezza s.l.m.: m. 53

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Di fatto, a meno di accadimenti od atti specifici ulteriori e successivi a quello dell'atto del 2007 (reperito dalla scrivente e già citato -cfr. BENE N ALL.3_ Atto di COMPRAVENDITA p.p.c._ NOTAIO SCHETTINO_2007) dei quali la scrivente non è riuscita a venire eventualmente a conoscenza, la vendita

dei beni al F.31 Partt. 1486, 1476, 1477, 1478 sancisce l'isolamento del BENE N. Questo rimane preceduto dalle fasce di terreno PARTT. 1477 e 1478 che di fatto lo isolano dai restanti beni di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****, andando a costituire di fatto un'usurpazione.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

L'immobile risulta libero

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

L'immobile risulta libero

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'Art.2 dell' Atto di Compravendita (p.p.c.) del 27.06.2007 a rogito NOTAIO Antonio SCHETTINO, Rep. n. 69920 e Racc. n. 22557 si stabilisce che: 'Gli immobili in oggetto vengono venduti a corpo, con le garanzie di legge, con tutti i diritti e le servitù attive e passive inerenti, ivi compresa la servitù ATTIVA PERPETUA di passaggio pedonale e carrabile di attraversamento con ogni mezzo, servizio e condutture esercitata sulla fascia di terreno corrispondente all'esatta estensione delle Particelle 1469, 1471 e 1473 del Foglio 31, adibita a strada privata di accesso le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico di tutti gli utenti secondo il sistema dei consorzi delle strade vicinali;.....'

cfr. BENE Q ALL.3B_ Atto di COMPRAVENDITA p.p.c._NOTAIO SCHETTINO_2007.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/2002 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino BARTOLOMEO	19/06/2002	138281	16723
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	12/07/2002	17974	12906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FORMIA	02/07/2002	1553	S1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.



Il BENE N oggetto della presente stima diviene di proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis **** in forza di atto di Compravendita Notaio Gino BARTOLOMEO del 19.06.2002, Rep. n.138281 Racc. n.16723. Cfr. BENE N All.2_Atto di PROVENIENZA_ Notaio BARTOLOMEO.

Le Partt. 1471 e 1469 sono ancora di proprietà esecutata e fanno parte del compendio mentre le Part. 1486 sub 1 e 1476 (ubicate rispettivamente a nord e a sud del terreno in esame) sono state vendute dalla stessa nel 2007 (Cfr. BENE N All.3_Altri ATTI _Atto di Compravendita p.p.c. a firma NOTAIO Schettino).

Dal frazionamento Pratica n.202607 in atti dal 25/08/2003 n. 7683.1/2003 hanno dato origine alle particelle: 1465, 1466, 1467 e 1468. Cfr. BENE N All.9_Visura attuale per IMMOB. SOPPRESSO F31 Part.188.

A seguito del frazionamento sopra citato la parte di terreno afferente a Part. 1466 si riduce a 167 mq con Reddito sia Dominicale che Agrario pari a € 0,56.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO Gino BARTOLOMEO	06/02/1990	67175	8026
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	02/03/1990	4055	2953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	16/02/1990	419	S/1V
		Dal 03/08/2004 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Atto di Affrancazione di Livello	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Gennaro LIGUORI	03/08/2004			40618	8477
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
NON RIPORTATA					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



		Formia	08/09/2004	100387	1
--	--	--------	------------	--------	---

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.

Il BENE O (Part. 1469, ex 1464) oggetto della presente stima diviene di proprietà dell'esecutata in forza di ATTO di COMPRAVENDITA del 06.02.1990 a firma Notaio Gino BARTOLOMEO in Fondi (LT).

Con Atto di Affrancazione di Livello a firma del Notaio Gennaro LIGUORI del 03.08.2004 la proprietaria, Sig.ra **** Omissis **** ottiene l'affrancazione di un livello sul terreno agricolo della superficie complessiva di 6227 mq, l'originaria Part. 53 al Foglio 31 del C.T. di Fondi che, nel frattempo, mediante i due frazionamenti del 25/08/2003 (Pratica n.202607) e del 06/05/2004 (Pratica n.LT0084030) ha dato origine alle particelle: 1461, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474 e 1475.

Tra queste troviamo la particella 1469 (ex 1464) interessata dalla presente trattazione.

A seguito dei due successivi frazionamenti sopra riportati la parte di terreno risultante si riduce a 374 mq con Reddito sia Dominicale che Agrario di € 1,26.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/2004 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Atto di Affrancazione di Livello			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro LIGUORI	03/08/2004	40618	8477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		dato non riportato			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	08/09/2004	100387	1

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.

Il BENE P oggetto della presente stima diviene di proprietà dell'esecutata in forza di ATTO di COMPRAVENDITA del 06.02.1990 a firma Notaio Gino BARTOLOMEO in Fondi (LT).

Con Atto di Affrancazione di Livello a firma del Notaio Gennaro LIGUORI del 03.08.2004 la proprietaria, Sig.ra **** Omissis **** ottiene l'affrancazione di un livello sul terreno agricolo della superficie complessiva di 6227 mq, l'originaria Part. 53 al Foglio 31 del C.T. di Fondi che, nel frattempo, mediante i due frazionamenti del 25/08/2003 (Pratica n.202607) e del 06/05/2004 (Pratica n.LT0084030) ha dato origine alle particelle: 1461, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474 e 1475.

Tra queste troviamo la particella 1471 (ex 1462) interessata dalla presente trattazione.

A seguito dei due successivi frazionamenti sopra riportati la parte di terreno risultante si riduce ad un lacerto che misura 43 mq con Reddito sia Dominicale che Agrario di € 0,14.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/2004 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Atto di Affrancazione di Livello			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro LIGUORI	03/08/2004	40618	8477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NON RIPORTATA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	08/09/2004	100387	1

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.

Il BENE Q oggetto della presente stima diviene di proprietà dell'esecutata in forza di ATTO di COMPRAVENDITA del 06.02.1990 a firma Notaio Gino BARTOLOMEO in Fondi (LT).

Con Atto di Affrancazione di Livello a firma del Notaio Gennaro LIGUORI del 03.08.2004 la proprietaria, Sig.ra **** Omissis **** ottiene l'affrancazione di un livello sul terreno agricolo della superficie complessiva di 6227 mq, l'originaria Part. 53 al Foglio 31 del C.T. di Fondi che, nel frattempo, mediante i due frazionamenti del 25/08/2003 (Pratica n.202607) e del 06/05/2004 (Pratica n.LT0084030) ha dato origine alle particelle: 1461, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474 e 1475.

Tra queste troviamo la particella 1473 (ex 1463) interessata dalla presente trattazione.

A seguito dei due frazionamenti sopra riportati la parte di terreno risultante si riduce a 315 mq con Reddito sia Dominicale che Agrario pari a € 1,06.



Prima di questa data, al momento dell'impianto meccanografico risalente al 01/01/1972 il terreno, con precedenti proprietari estranei alla procedura risultava già in Qualità SEMINATIVO Classe 4, presentando una superficie di 6227 mq e sia Reddito Dominicale che Reddito Agrario entrambi pari a Euro 20,90.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1466.
Il BENE N ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03-0,07 del 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 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in BENE N All. 4_Documentazione URBANISTICA).

Come si evince anche dal Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE N consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, generalmente utilizzato a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da permeabilità media.

Il BENE N risulta inutilizzato come terreno agricolo che produca reddito poiché è iscritto nella



proprietà privata del villino al Foglio 31 Part. 1486 sub 1 ed è inglobato nel giardino circostante.
Cfr. BENE N All.4_Documentazione URBANISTICA e All.7_Documentazione FOTOGRAFICA



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1469.
Il BENE O ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03-0,07 del 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-(cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in BENE O All.4_Documentazione URBANISTICA).

Il BENE O risulta per un piccolo lacerto sottoposto a vincolo paesaggistico e ciò lo si evince nel P.T.P.R. TAVOLA B_ Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR) come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua 1, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice.

Nel Sistema Informativo Territoriale della Provincia di Latina- SIT, il BENE O consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, generalmente utilizzato a foraggiere annuali, caratterizzato da permeabilità media.

Di fatto, il BENE O risulta inutilizzato come terreno agricolo che produca reddito.

Cfr. BENE O All.4_Documentazione URBANISTICA

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1471.
Nel 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- il BENE P ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03-0,07 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in All. BENE P 4_Documentazione URBANISTICA).

Il BENE P risulta anche sottoposto a vincolo paesaggistico: nel P.T.P.R. TAVOLA B_ Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR) come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua 1, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice. Come si evince anche dal Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE P consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, generalmente utilizzato a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità.

Di fatto, il BENE P risulta inutilizzato come terreno agricolo che produca reddito.

Cfr. All. BENE P 4_Documentazione URBANISTICA

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1473.
Nel 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- il BENE Q ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03-0,07 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in BENE Q All.4_Documentazione URBANISTICA).



Come si evince anche dal Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE Q consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, generalmente utilizzato a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da permeabilità media.

Di fatto, il BENE Q risulta inutilizzato come terreno agricolo che produca reddito, bensì come terreno a prato.

Cfr. BENE Q All.4_Documentazione URBANISTICA



LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta

DESCRIZIONE

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE n. 17 in esame, di seguito BENE S, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 296 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE S in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo).

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE S All. 4_Documentazione URBANISTICA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE n. 18 in esame, di seguito BENE T, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 495 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE T in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo).

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE T All. 4_Documentazione URBANISTICA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risulta completa.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risulta completa.

TITOLARITÀ



BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni con l'altro esecutato Sig. **** Omissis **** (cfr. All.3_COPIA ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO)

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il BENE risulta di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** con usufrutto alla madre, la signora **** Omissis ****.

Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni con l'altro esecutato Sig. **** Omissis **** (cfr. All.3_COPIA ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO)

CONFINI

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE S (terreno) confina:

a nord con terreni Partt.ile 495 e 626 stessa proprietà;

ad est con Fosso di Bonifica;

a sud con Part.508;

ad ovest con Part.295.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE T (Terreno al Foglio 58, Part. 495) confina:

a nord con terreno Part.432;

ad est con Partt.ile 625 e 626 stessa proprietà;

a sud con Part.296 stessa proprietà e Part. 295;

ad ovest con Part.473.

CONSISTENZA

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	570,00 mq	570,00 mq	1,00	570,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				570,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	570,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piccolo terreno oggetto della presente stima -BENE S: mq 570- è ubicato in Località Quarto Iannotta nel Comune di Fondi (LT). Trattasi di un'ampia zona destinata da P.R.G. a verde agricolo, occupata da terreni in parte destinati alla produzione di foraggio e in parte occupati da serre. La Località Quarto Iannotta si trova nella Piana di Fondi in un'area verdeggiante e ad altro impatto paesaggistico con le propaggini del Lago di Fondi ad ovest e la catena dei Monti Ausoni ad est. L'intera area è stata sottoposta a bonifica: l'impianto Idrovero Consortile di Iannotta è ubicato proprio in questa zona.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	804,00 mq	804,00 mq	1,00	804,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				804,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				804,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno oggetto della presente stima -BENE T: mq 804- è ubicato in Località Quarto Iannotta nel Comune di Fondi (LT).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 22/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 296 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 24 87 Reddito dominicale € 8,34 Reddito agrario € 8,34
Dal 22/02/1986 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 296 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 05 70 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 1,91
Dal 19/12/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 296 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 05 70

		Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 1,91
--	--	---

Il titolare catastale del BENE denominato S corrisponde a quello reale.



BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 495 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 804 Reddito dominicale € 1,62 Reddito agrario € 2,70

Il titolare catastale del BENE denominato T corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

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
58	296				Seminativo	4	05 70 mq	1,91 €	1,91 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Cfr. BENE S All. 1_PLANIMETRIE E VISURE CASTATALI.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

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
58	495				Seminativo	4	08 04 mq	1,62 €	2,7 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto



presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Cfr. BENE T All. 1_ PLANIMETRIE E VISURE CASTATALI.



PRECISAZIONI

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Risulta vi fosse congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Risulta vi fosse congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

La destinazione del terreno agricolo BENE S è Seminativo di Classe 4. Il terreno viene utilizzato per la produzione del foraggio, non stabilmente. Cfr. BENE S All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

La destinazione del terreno agricolo BENE T è Seminativo di Classe 4. Il terreno viene utilizzato per la produzione del foraggio, non stabilmente. Cfr. BENE T All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.



PARTI COMUNI

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE S, insieme ai BENI T, U e V facenti parte dello stesso compendio, risulta inserito in un contesto di terreni posti in continuità con i suddetti ma anche con appezzamenti di terreno afferenti ad altre



particelle estranee al compendio oggetto della presente trattazione.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE T, insieme ai BENI S, U e V facenti parte dello stesso compendio, risulta inserito in un contesto di terreni posti in continuità con i suddetti ma anche con appezzamenti di terreno afferenti ad altre particelle estranee al compendio oggetto della presente trattazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

S.A.U.: il terreno risulta temporaneamente inutilizzato ma la coltivazione potrebbe riprendere con pratiche agricole ordinarie.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 58, Part. 296:

Uso del Suolo 1° livello: Seminativi in aree non irrigue;

Uso del Suolo 2° livello: Foraggiere annuali.

GEOLOGIA:

Litologica: Terre nere in ambiente lacuale e palustre (Olocene);

Litotecnica: Terreni a comportamento prevalentemente coesivo;

PERMEABILITÀ: scarsa.

Parliamo di un terreno che fa parte di una vasta area che è stata oggetto di bonificazione a cura del Consorzio di bonifica di Fondi e Monte San Biagio (II categoria) e nella quale a tutt'oggi trova alloggio un'idrovora che funziona regolarmente.

Altezza s.l.m.: cm.40

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

S.A.U.: il terreno risulta temporaneamente inutilizzato ma la coltivazione potrebbe riprendere con pratiche agricole ordinarie.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 58, Part. 495:

Uso del Suolo 1° livello: Seminativi in aree non irrigue;

Uso del Suolo 2° livello: Foraggiere annuali.

GEOLOGIA.

Litologica: Terre nere in ambiente lacuale e palustre (Olocene);

Litotecnica: Terreni a comportamento prevalentemente coesivo;

PERMEABILITÀ: scarsa.



Parliamo di un terreno che fa parte di una vasta area che è stata oggetto di bonifica ad opera del Consorzio di bonifica di Fondi e Monte San Biagio (II categoria) e nella quale a tutt'oggi trova alloggio un'idrovora che funziona regolarmente.

Altezza s.l.m.: cm.40



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

L'immobile risulta libero

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro LIGUORI	19/12/1990	6125	1257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	14/01/1991	1289	1126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	02/01/1991	27	3/2000

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.

Il BENE S oggetto della presente stima diviene di proprietà dell'esecutata in forza di Atto di Compravendita in data 19/12/1990.

Prima di questa data, al momento dell'impianto meccanografico risalente al 01/01/1972 il terreno, con precedenti proprietari estranei alla procedura risulta già di Qualità SEMINATIVO Classe 4, presenta una superficie di 2487 mq e sia Reddito Dominicale che Reddito Agrario entrambi pari a Lire 16.166.

Con frazionamento in atti dal 22/02/1986 (n.15172) il terreno viene portato alla metratura attuale e il



Reddito sia Dominicale che Agrario si riduce a più della metà del valore che riportava al momento dell'impianto meccanografico, arrivando a valere Lire 3705 per entrambi, corrispondenti al valore attuale in euro, pari a € 1,91.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	DONAZIONI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino BARTOLOMEO	07/08/1990	70272	8440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	28/08/1990	15488	11104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	16/08/1990	1967	IV

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.

Il BENE T oggetto della presente stima diviene di proprietà dell'esecutata in forza di Atto di Compravendita in data 07/08/1990 a firma Notaio Dott. Gino BARTOLOMEO in Formia. Spettava usufrutto del BENE alla madre dell'esecutata fino al decesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659



Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 296.
Nel 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, il BENE S ricade in ZONA AGRICOLA V2_Verde agricolo_ con I.F. 0,03 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE).

Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE S consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, utilizzata a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità.
Cfr. BENE S All. 4_Documentazione URBANISTICA

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 495.
Nel 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, il BENE S ricade in ZONA AGRICOLA V2_Verde agricolo_ con I.F. 0,03 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE).

Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina - SIT, il BENE T consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, utilizzata a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità.
Cfr. BENE T All. 4_Documentazione URBANISTICA

LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta

DESCRIZIONE

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE n. 19 in esame, di seguito BENE U, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 625 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE U in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo).

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE U All. 4_Documentazione URBANISTICA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE n. 20 in esame, di seguito BENE V, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 626 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE V in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo).

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE V All. 4_Documentazione URBANISTICA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risulta completa.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni con l'altro esecutato Sig. **** Omissis **** (cfr. All.3_COPIA ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO)

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni con l'altro esecutato Sig. **** Omissis **** (cfr. All.3_COPIA ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO)

CONFINI

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE U (terreno) confina:

a nord con terreni Part.552 stessa proprietà;

ad est con Fosso di Bonifica;

a sud con Part.626 stessa proprietà;

ad ovest con Part. 432 e Part. 495 stessa proprietà.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE V (terreno) confina:

a nord, ovest e sud con terreni Partt. 625, 495 e 296 stessa proprietà;

ad est con Fosso di Bonifica.

CONSISTENZA

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piccolo terreno oggetto della presente stima -BENE U di mq 300- è ubicato in Località Quarto Iannotta nel Comune di Fondi (LT). Trattasi di un'ampia zona destinata da P.R.G. a verde agricolo, occupata da terreni in parte destinati alla produzione di foraggio e in parte occupati da serre. La Località Quarto Iannotta si trova nella Piana di Fondi in un'area verdeggiante e ad altro impatto paesaggistico con le propaggini del Lago di Fondi ad ovest e la catena dei Monti Ausoni ad est. L'intera area è stata sottoposta a bonifica: l'impianto Idrovero Consortile di Iannotta è ubicato proprio in questa zona.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piccolo terreno oggetto della presente stima -BENE V di mq 300- è ubicato in Località Quarto Iannotta nel Comune di Fondi (LT).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 07/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 293 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 00 Reddito dominicale € 2,01 Reddito agrario € 2,01
Dal 07/08/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 625 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 1,01

Il terreno originario, afferente alla Particella 293 di 600 mq, proviene alla debitrice per Donazione da parte di madre.

Il 24/11/2004 con Pratica n. LT0214385 in atti dal 24/11/2004 (n.214385.1/2004), viene operato un frazionamento attraverso il quale il terreno viene diviso in due particelle uguali che misurano 300 mq cadauna (Partt. nn. 625 e 626).



BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 07/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 293 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 00 Reddito dominicale € 2,01 Reddito agrario € 2,01
Dal 07/08/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 625 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 1,01

Il terreno originario, afferente alla Particella 293 di 600 mq, proviene alla debitrice per Donazione da parte di madre.

Il 24/11/2004 con Pratica n. LT0214385 in atti dal 24/11/2004 (n.214385.1/2004), viene operato un frazionamento attraverso il quale il terreno viene diviso in due particelle uguali che misurano 300 mq cadauna (Partt. nn. 625 e 626).

DATI CATASTALI**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA**

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
58	625				Seminativo	4	03 00 mq	1,01 €	1,01 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Cfr. BENE U All. 1_ PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

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
58	626				Seminativo	4	03 00 mq	1,01 €	1,01 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Cfr. BENE V All. 1_ PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

PRECISAZIONI

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Risulta vi fosse congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Risulta vi fosse congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

La destinazione del terreno agricolo BENE U è Seminativo di Classe 4. Il terreno viene utilizzato per la produzione del foraggio, non stabilmente. Cfr. BENE U All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

La destinazione del terreno agricolo BENE V è Seminativo di Classe 4. Il terreno viene utilizzato per la produzione del foraggio, non stabilmente. Cfr. BENE V All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.



PARTI COMUNI

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE U, insieme ai BENI S, T e V facenti parte dello stesso compendio, risulta inserito in un contesto di terreni posti in continuità con i suddetti ma anche con appezzamenti di terreno afferenti ad altre particelle estranee al compendio oggetto della presente trattazione.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Il BENE V, insieme ai BENI S, T e U facenti parte dello stesso compendio, risulta inserito in un contesto di terreni posti in continuità con i suddetti ma anche con appezzamenti di terreno afferenti ad altre particelle estranee al compendio oggetto della presente trattazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

S.A.U.: il terreno risulta temporaneamente inutilizzato ma la coltivazione potrebbe riprendere con pratiche agricole ordinarie.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 58, Part. 625:

Uso del Suolo 1° livello: Seminativi in aree non irrigue;

Uso del Suolo 2° livello: Foraggiere annuali.

GEOLOGIA.

Litologica: Terre nere in ambiente lacuale e palustre (Olocene);

Litotecnica: Terreni a comportamento prevalentemente coesivo;

PERMEABILITÀ: scarsa.

Nella tavola del SIT denominata SIT_Oggetti interni DGBT_ troviamo evidenziato l'argine di bonifica che costeggia e delimita ad est il BENE U.

Si tratta di un terreno che fa parte di una vasta area che è stata oggetto di bonificazione ad opera del Consorzio di bonifica di Fondi e Monte San Biagio (II categoria) e nella quale a tutt'oggi trova alloggio un'idrovora che funziona regolarmente.

Altezza s.l.m.: cm.40

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA



S.A.U.: il terreno risulta temporaneamente inutilizzato ma la coltivazione potrebbe riprendere con pratiche agricole ordinarie.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 58, Part. 626:

Uso del Suolo 1° livello: Seminativi in aree non irrigue;

Uso del Suolo 2° livello: Foraggiere annuali.

GEOLOGIA.

Litologica: Terre nere in ambiente lacuale e palustre (Olocene);

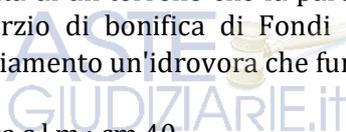
Litotecnica: Terreni a comportamento prevalentemente coesivo;

PERMEABILITÀ: scarsa.

Nella tavola del SIT denominata SIT_ Oggetti interni DGBT_ troviamo evidenziato l'argine di bonifica che costeggia e delimita ad est il BENE V.

Si tratta di un terreno che fa parte di una vasta area che è stata oggetto di bonificazione ad opera del Consorzio di bonifica di Fondi e Monte San Biagio (II categoria) e nella quale a tutt'oggi trova alloggio un'idrovora che funziona regolarmente.

Altezza s.l.m.: cm.40



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

L'immobile risulta libero

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino BARTOLOMEO	07/08/1990	70272	8440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	28/08/1990	15488	11104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	16/08/1990	1967	IV



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.

Il terreno originario, afferente alla Particella 293 di 600 mq, proviene alla debitrice per Donazione da parte di madre.

Il 24/11/2004 con Pratica n. LT0214385 in atti dal 24/11/2004 (n.214385.1/2004), viene operato un frazionamento attraverso il quale il terreno viene diviso in due particelle uguali che misurano 300 mq cadauna (Partt. nn. 625 e 626).

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1990 al 23/11/2021	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino BARTOLOMEO	07/08/1990	70272	8440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	28/08/1990	15488	11104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	16/08/1990	1967	IV

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.

Il terreno originario, afferente alla Particella 293 di 600 mq, proviene alla debitrice per Donazione da parte di madre.

In data 24/11/2004 con Pratica n. LT0214385 in atti dal 24/11/2004 (n.214385.1/2004), viene operato un frazionamento attraverso il quale il terreno viene diviso in due particelle uguali che misurano 300 mq cadauna (Partt. nn. 625 e 626).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 625.
Nel 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, il BENE U ricade in ZONA AGRICOLA V2_Verde agricolo_ con I.F. 0,03 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE).
Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE U consta di un terreno dalla superficie a seminato non irriguo, utilizzata a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità.
Cfr. BENE U All. 4_Documentazione URBANISTICA

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 626.
Nel 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, il BENE V ricade in ZONA AGRICOLA V2_Verde agricolo_ con I.F. 0,03 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE).

Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE V consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, utilizzata a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità.
Cfr. BENE V All. 4_Documentazione URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano



DESCRIZIONE

Il BENE n.16 in esame, di seguito BENE R (Lotto 12), consta di un terreno agricolo ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1475.

Nel PRG 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, il BENE R ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato).

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE R All. 4_Documentazione URBANISTICA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'ex articolo 567 C.P.C. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico del Comune di Fondi (LT) l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni con l'altro esecutato Sig. **** Omissis **** (cfr. All.3_COPIA_ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO)

CONFINI

Il BENE R (terreno) confina:

a nord con Part. 1469 stessa proprietà;

ad est con Part. 1476;

a sud con Part.54;

ad ovest con Fossato Piano (Zona di rispetto delle acque pubbliche. PTPR - Tavola B).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Terreno agricolo	2367,00 mq	2367,00 mq	1,00	2367,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				2367,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00 %	
Superficie convenzionale complessiva:				2367,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno oggetto della presente stima -BENE R di mq 2367- è ubicato in Località FOSSATO PIANO nel Comune di Fondi (LT). Trattasi di un'ampia zona destinata da P.R.G. a verde agricolo attrezzato, caratterizzata da sporadica presenza di costruzioni rurali, da una campagna ricca e verdeggiante e dalla presenza di agrumeti a perdita d'occhio. Alle sue spalle invece, verso nord est, l'area è protetta dalla catena montuosa formata dai Monti Casamurata, Forlacchio e Capo di Varde.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 06/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 53 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 62 27 Reddito dominicale € 20,90 Reddito agrario € 20,90
Dal 06/02/1990 al 25/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1463 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 29 74 Reddito dominicale € 9,98 Reddito agrario € 9,98
Dal 25/08/2003 al 06/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1475 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 23 67 Reddito dominicale € 7,95 Reddito agrario € 7,95
Dal 06/05/2004 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1475 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 23 67 Reddito dominicale € 7,95 Reddito agrario € 7,95

Il titolare catastale del BENE denominato R corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

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
31	1475				Seminativo	4	23 67 mq	7,95 €	7,95 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno è chiuso da cancello e recintato viene utilizzato pressoché come ricovero a cielo aperto di vecchi materiali da costruzione.

PRECISAZIONI

Risulta vi fosse congruenza - al momento del pignoramento - tra eseguita e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

La destinazione del terreno agricolo BENE R è Seminativo di Classe 4 ma il BENE non viene utilizzato come tale: ad oggi consta di un'area recintata utilizzata in parte come ricovero a cielo aperto di vecchi materiali e attrezzature da costruzione.

Cfr. BENE R All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.

PARTI COMUNI

Il BENE R, insieme ai BENI N, O e P e Q facenti parte dello stesso compendio, risulta inserito in un contesto di terreni posti e stradelli posti in continuità tra di loro ma anche con appezzamenti di terreno afferenti ad altre particelle estranee al compendio oggetto della presente trattazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

S.A.U.: il terreno risulta temporaneamente inutilizzato ma la coltivazione potrebbe riprendere con pratiche agricole ordinarie.

Il SIT (Sistema Informativo Territoriale - webgis) rileva, per il terreno in: Foglio 31, Part. 1475:

Uso del Suolo 1° livello: Seminativi in aree non irrigue;

Uso del Suolo 2° livello: Foraggiere annuali.
GEOLOGIA.

Litologica: Conoidi di deiezione inattivi (Pleistocene-Olocene);

Litotecnica: Terreni a comportamento complesso;

PERMEABILITÀ: media.

Altezza s.l.m.: m. 54



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/2004 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Atto di Affrancazione di Livello			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro LIGUORI	03/08/2004	40618	8477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NON RIPORTATA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	08/09/2004	100387	1

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.

Il BENE R oggetto della presente stima diviene di proprietà dell'esecutata in forza di ATTO di COMPRAVENDITA del 06.02.1990 a firma Notaio Gino BARTOLOMEO in Fondi (LT).

Con Atto di Affrancazione di Livello a firma del Notaio Gennaro LIGUORI del 03.08.2004 la proprietaria, Sig.ra **** Omissis **** ottiene l'affrancazione di un livello sul terreno agricolo della superficie complessiva di 6227 mq, l'originaria Part. 53 al Foglio 31 del C.T. di Fondi che, nel frattempo, mediante i due frazionamenti del 25/08/2003 (Pratica n.202607) e del 06/05/2004 (Pratica n.LT0084030) ha dato origine alle Particelle: 1461, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474 e 1475.

Tra queste troviamo la Particella 1475 (ex 53, ex 1463) interessata dalla presente trattazione.



Con i due frazionamenti del 25/08/2003 (Pratica n.202607) e del 06/05/2004 (Pratica n.LT0084030) il terreno raggiunge la metratura attuale venendo ridotto di circa 1/3 rispetto all'appezzamento originario di 6227 mq; di conseguenza anche il Reddito sia Dominicale che Agrario subiscono la stessa riduzione rispetto al valore che riportavano al momento dell'impianto meccanografico, arrivando a valere entrambi Euro 7,95.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1475.
Nel 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- il BENE R ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03-0,07 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in BENE R All. 4_Documentazione URBANISTICA).

Il BENE R risulta anche sottoposto a vincolo paesaggistico: nel P.T.P.R. TAVOLA B_ Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR) come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua 1, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice. Come si evince anche dal Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE R consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, generalmente utilizzato a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità. Di fatto, il BENE R risulta inutilizzato come terreno agricolo che produca reddito.

Cfr. BENE R All. 4_Documentazione URBANISTICA.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, Palazzina di due piani, interno n.d., piano TERRA

Il BENE A, BENE n.1 coincidente con LOTTO 1, consta di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato nel Comune di FONDI (LT) al n.1018 di Via Fondi-Sperlonga, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 44, Particella 254, sub 5 (Piano Terra) e sub 3 (corte esclusiva, al Piano Terra). L'area nella quale è iscritto il BENE A insiste in Zona agricola V3 del P.R.G. del Comune di Fondi (LT), connotata da una tipologia edilizia costituita prevalentemente da capannoni a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale. Il BENE A ricade in zona agricola ma nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi. La zona è poco servita dal trasporto pubblico: lungo la Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga infatti vi passa un'unica corriera che collega il centro della città con Terracina e viceversa. In prossimità dell'immobile oggetto della trattazione si rileva carenza di negozi di prima necessità. Per accedere al bene partendo dal centro della città, si procede lungo la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e costituisce un'importante arteria stradale che collega il centro della cittadina di Fondi con la zona periferica che va verso il mare. Per arrivare all'immobile in esame bisogna percorrere dunque Via Fondi-Sperlonga: provenendo dal centro, dopo circa 3 Km si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 50 mt, ci si trova affianco al portoncino di ingresso all'abitazione. L'accesso al Bene A avviene da un ingresso posto sul lato lungo dello stabile nel quale è iscritto, a sud est, che affaccia direttamente sullo stradello suddetto, che si diparte da Via Fondi-Sperlonga e appartiene alla stessa Proprietà **** Omissis **** (Sub.1). L'appartamento oggetto della presente stima si estende al Piano Terra di una palazzina di due livelli fuori terra. Cfr. ELABORATO PLANIMETRICO in: BENE A_All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI. Entrando all'interno dell'abitazione, si accede subito in un ampio ingresso sul quale, a sinistra, si affaccia la cucina mentre, procedendo di fronte e poi verso destra, si va verso un lungo corridoio sul quale affacciano il bagno, un piccolo ripostiglio senza finestra, un secondo bagno non completo e tre grandi camere da letto. L'immobile non fa parte di un condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 254, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 5 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 254

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

Valore di stima del bene: € 160.124,30

Il metodo utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del BENE A oggetto della presente relazione di stima si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili

dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per abitazioni civili in stato conservativo normale, in base alle valutazioni esperite sul bene esaminato.

Il valore, come sopra definito, è stato assunto quale parametro unitario base della stima, per essere poi calibrato in modo più mirato mediante l'utilizzo di alcuni coefficienti di incremento/decremento che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione.

Sulla scorta della consistenza predeterminata del bene, un attendibile valore complessivo dell'oggetto della stima è determinato quindi applicando i suddetti coefficienti di incremento/decremento al valore desunto dalle più recenti quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e moltiplicando il risultante valore espresso in €/m² per la superficie utile lorda equivalente, caratteristica del bene oggetto di stima.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la Zona D2 sulla quale insiste il BENE A, per un'Abitazione di tipo: Civile, in Stato di Conservazione: Normale, nei Semestre 2 dell'anno 2022, andiamo da un Valore Minimo pari a € 920,00 a un Valore Massimo pari a € 1.250,00.

(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2. Cfr. BENE A_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m² degli immobili ubicati nella suddetta area, l'esperto stimatore ha considerato il Valore medio, che risulta pertanto pari a: €/mq 1.085,00 [(920,00 + 1.250,00/2)].

Il valore sopra definito viene assunto, come suddetto, quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione, in funzione dei coefficienti di incremento/decremento come di seguito riportati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) STATO - Caratteristiche tecniche e di rifinitura e degli impianti: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) DEGRADO - Stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento al BENE A:

- 1) LOCALIZZAZIONE: SUFFICIENTE= -5%;
 - 2) UBICAZIONE: DISCRETA= +5%;
 - 3) STATO: BUONO= +5%;
 - 4) DEGRADO: MEDIOCRE= -5%.
- Totale= 0%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente le unità immobiliari oggetto di stima.

In questo caso, poiché la somma dei coefficienti è pari a zero, rimane un valore pari a € 1.085,00 €/mq.



L'esperto ha confrontato i valori desunti degli immobili espressi in €/mq anche con le risultanze delle indagini esperite presso i siti di agenzie immobiliari locali, per immobili ubicati nei dintorni della zona nella quale ricade il bene.

Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona riportano, per la zona di interesse, valori compresi tra € 905,00 ed € 1.945,00/mq ca. (cfr. BENE A_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Per un'ulteriore verifica, si riportano i dati OMI relativi ai VOLUMI DI COMPRAVENDITA RESIDENZIALE_2022_2023 (provvisorio). Centro Lazio LT (valori Non Cap): 1149,48 (1° trim.2022); 1335,12 (2° trim.2022); 978,52 (3° trim.2022); 1177,46 (1° trim.2023); 1030,58 (2° trim.2023).

Considerando una consistenza calcolata in mq 147,58 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del BENE A di cui al Lotto 1 oggetto della presente relazione, può essere stimato pari a € 160.124,30 (centosessantamilaquattrocentoventiquattro/30).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nei precedenti capitoli della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 7.000,00, secondo il dettaglio di seguito riportato:

- regolarizzazione degli abusi riscontrati in corrispondenza dei prospetti pari in via presuntiva a € 5.000,00 (costo comprensivo di sanzioni, diritti di istruttoria, spese tecniche e amministrative, spese per eventuali aggiornamenti catastali);

- messa a norma dell'impianto elettrico e acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti presenti: pari in via presuntiva a circa € 2.000,00.

Il bene risulta sanabile ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 e del D.P.R. n.31/2017_ All. A. e ss.mm. e ii..

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica resterebbero a carico dell'acquirente.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, piano TERRA

Il BENE n.2, denominato BENE B incluso nel LOTTO 1, consta di un'area urbana di forma assimilabile ad un rettangolo di dimensioni 12x20 m. ca., ubicata nel Comune di FONDI (LT) al n.1018 di Via Fondi-Sperlonga, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44, Particella 254 sub 4 e riportata in categoria catastale F/1, della consistenza di 236 mq. L'area nella quale è iscritto il BENE B insiste in Zona agricola V3 del P.R.G. del Comune di Fondi (LT) che è connotata da una tipologia edilizia costituita prevalentemente da capannoni a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale. Il BENE B ricade in zona agricola seppure nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi. Per accedere al bene partendo dal centro della città, si procede lungo la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e costituisce un'importante arteria stradale che collega il centro della cittadina di Fondi con la zona periferica che va verso il mare. Per arrivare all'immobile in esame bisogna percorrere dunque Via Fondi-Sperlonga: provenendo dal centro, dopo circa 3 Km si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 60 mt, ci si trova affianco al cancello in ringhiera metallica a due ante che permette l'accesso, anche carrabile all'area. L'area urbana in esame è recintata lungo tutto il perimetro con rete metallica e paletti in ferro: sul lato corto sud est del lotto è presente un cancelletto pedonale la mette in collegamento diretto con l'area attigua rappresentata dalla corte esclusiva del BENE A (BENE 1). L'accesso al Bene B avviene direttamente dallo stradello che, come suddetto, si diparte da Via Fondi-Sperlonga e appartiene alla stessa Proprietà **** Omissis **** (Sub. 1). L'area urbana in esame è posta in contiguità con l'immobile di cui ai BENI A e C del compendio. Cfr. ELABORATO



PLANIMETRICO in: BENE B_ All.1_Stralcio_Elaborato plan_ Planim. e VISURA. e BENE B_ All.7_Documentazione FOTOGRAFICA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 254, Sub. 4, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 46.090,80

Il metodo utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del BENE A oggetto della presente relazione di stima si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per abitazioni civili in stato conservativo normale, in base alle valutazioni esperite sul bene esaminato.

Il valore, come sopra definito, è stato assunto quale parametro unitario base della stima, per essere poi calibrato in modo più mirato mediante l'utilizzo di alcuni coefficienti di incremento/decremento che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione.

Sulla scorta della consistenza predeterminata del bene, un attendibile valore complessivo dell'oggetto della stima è determinato quindi applicando i suddetti coefficienti di incremento/decremento al valore desunto dalle più recenti quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e moltiplicando il risultante valore espresso in €/m² per la superficie utile lorda equivalente, caratteristica del bene oggetto di stima.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la Zona D2 sulla quale insiste il BENE A, per un'Abitazione di tipo: Civile, in Stato di Conservazione: Normale, nei Semestre 2 dell'anno 2022, andiamo da un Valore Minimo pari a € 920,00 a un Valore Massimo pari a € 1.250,00.

(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2. Cfr. BENE A_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m² degli immobili ubicati nella suddetta area, l'esperto stimatore ha considerato il Valore medio, che risulta pertanto pari a: €/mq 1.085,00 [(920,00 + 1.250,00/2)].

Il valore sopra definito viene assunto, come suddetto, quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione, in funzione dei coefficienti di incremento/decremento come di seguito riportati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) STATO - Caratteristiche tecniche e di rifinitura e degli impianti: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) DEGRADO - Stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento al BENE A:

1) LOCALIZZAZIONE: - 5 %;

2) UBICAZIONE: + 5 %;

3) STATO: + 5 %;

4) DEGRADO: - 5 %=

Tot. 0 %

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente le unità immobiliari oggetto di stima.

In questo caso, poiché la somma dei coefficienti è pari a zero, rimane un valore pari a € 1.085,00 €/mq.

L'esperto ha confrontato i valori desunti degli immobili espressi in €/mq anche con le risultanze delle indagini esperite presso i siti di agenzie immobiliari locali, per immobili ubicati nei dintorni della zona nella quale ricade il bene.

Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona riportano, per la zona di interesse, valori compresi tra € 905,00 ed € 1.945,00/mq ca., peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza della scrivente. (cfr. BENE A_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Per un'ulteriore verifica, si riportano i dati OMI relativi ai VOLUMI DI COMPRAVENDITA RESIDENZIALE_2022_2023 (provvisorio).

Centro Lazio LT (valori Non Cap): 1149,48 (1° trim.2022); 1335,12 (2° trim.2022); 978,52 (3° trim.2022); 1177,46 (1° trim.2023); 1030,58 (2° trim.2023).

Considerando una consistenza calcolata in mq 42,48 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del BENE A di cui al Lotto 1 oggetto della presente relazione, può essere stimato pari a € 46.090,80 (quarantaseimilanovanta/80).

Si precisa che, per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti al BENE A, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, edificio Palazzina di due piani, scala no , interno n.d., piano TERRA	147,58 mq	1.085,00 €/mq	€ 160.124,30	100,00%	€ 160.124,30
Bene N° 2 - Area urbana Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, piano TERRA	42,48 mq	1.085,00 €/mq	€ 46.090,80	100,00%	€ 46.090,80
				Valore di stima:	€ 206.215,10



L'importo di € 206.215,10 viene arrotondato per difetto a € 206.200,00.

Valore di stima: € 206.200,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 199.200,00



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, Palazzina di due piani, scala unica, piano T - 1°

Il BENE n.3, denominato BENE C e coincidente con il LOTTO 2, consiste in un appartamento destinato a civile abitazione ubicato nel Comune di Fondi (LT) al n.1018 della Via Fondi-Sperlonga, distinto in N.C.E.U. al foglio 44, particella 254, sub 6 (androne con scala di accesso al Piano Terra e immobile al Piano Primo) graffiato con sub 2 (corte esclusiva di pertinenza, al Piano Terra). L'immobile si trova all'interno di un edificio di due piani ubicato in Zona agricola V3 del comune. La zona nella quale è ubicato il BENE C si trova in area extra-urbana connotata dalla tipologia prevalente di capannoni tipici a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza sporadica di fabbricati a destinazione residenziale. Partendo dal centro di Fondi si procede lungo la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e rappresenta un'importante arteria stradale che collega il centro della cittadina con la zona periferica che va verso il mare. La zona risulta coperta solamente a sufficienza dal trasporto pubblico: lungo la Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga infatti vi passa un'unica corriera che collega il centro della città di Fondi con Terracina e viceversa. L'area è poco servita da negozi di prima necessità. Percorsi circa 3 Km dal centro, si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 10 mt, sempre sulla destra, oltrepassando un cancelletto pedonale, ci si trova nella piccola corte di pertinenza della proprietà (sub 2). Da lì, varcando il portoncino di ingresso posto sulla facciata corta orientata a sud-est della palazzina suddetta ed accedendo nell'androne, si sale la scala che, dal Piano Terra conduce all'abitazione posta al primo piano (sub 6). La Proprietà oggetto della presente stima si estende come suddetto dal Piano Terra (Corte di pertinenza esclusiva, androne e scala di accesso al Primo Piano) al Piano Primo (appartamento vero e proprio). Dopo aver percorso la scala, una volta superato l'ingresso si procede all'interno dell'appartamento. Sul lato destro del corridoio centrale, posto in continuità con l'ingresso, troviamo i servizi. Lungo quello sinistro troviamo invece due camere da letto e, sul fondo, la zona giorno che si affaccia su un'ampia terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 254, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 44, Part. 254, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 167.046,60

Il metodo utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del BENE C oggetto della presente relazione di stima si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per abitazioni civili in stato conservativo normale, in base alle valutazioni esperite sul bene esaminato.



Il valore, come sopra definito, è stato assunto quale parametro unitario base della stima, per essere poi calibrato in modo più mirato mediante l'utilizzo di alcuni coefficienti di incremento/decremento che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione.

Sulla scorta della consistenza predeterminata del bene, un attendibile valore complessivo dell'oggetto della stima è determinato quindi applicando i suddetti coefficienti di incremento/decremento al valore desunto dalle più recenti quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e moltiplicando il risultante valore espresso in €/m² per la superficie utile lorda equivalente, caratteristica del bene oggetto di stima.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la Zona D2 sulla quale insiste il BENE C, per un'Abitazione di tipo: Civile, in Stato di Conservazione: Normale, nei Semestre 2 dell'anno 2022, andiamo da un Valore Minimo pari a € 920,00 a un Valore Massimo pari a € 1.250,00.
(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2. Cfr. BENE A_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m² degli immobili ubicati nella suddetta area, l'esperto stimatore ha considerato il Valore medio, che risulta pertanto pari a: €/mq 1.085,00 [(920,00 + 1.250,00/2)].

Il valore sopra definito viene assunto, come suddetto, quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione, in funzione dei coefficienti di incremento/decremento come di seguito riportati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) STATO - Caratteristiche tecniche e di rifinitura e degli impianti: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) DEGRADO - Stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento al BENE A:

- 1) LOCALIZZAZIONE: - 5 %;
 - 2) UBICAZIONE: + 5 %;
 - 3) STATO: +10 %;
 - 4) DEGRADO: +10 %=
- Tot. +20 %

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente le unità immobiliari oggetto di stima.

In questo caso, poiché la somma dei coefficienti è pari a +20 %, otterremo un valore pari a € 1.302,00 €/mq.

L'esperto ha confrontato i valori desunti degli immobili espressi in €/mq anche con le risultanze delle indagini esperite presso i siti di agenzie immobiliari locali, per immobili ubicati nei dintorni

della zona nella quale ricade il bene.

Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona riportano, per la zona di interesse, valori compresi tra € 905,00 ed € 1.945,00/mq ca., peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza della scrivente. (cfr. BENE C_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Per un'ulteriore verifica, si riportano i dati OMI relativi ai VOLUMI DI COMPRAVENDITA RESIDENZIALE_2022_2023 (provvisorio).

Centro Lazio LT (valori Non Cap): 1149,48 (1° trim.2022); 1335,12 (2° trim.2022); 978,52 (3° trim.2022); 1177,46 (1° trim.2023); 1030,58 (2° trim.2023).

Considerando una consistenza calcolata in mq 128,30 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del BENE C di cui al Lotto 2 oggetto della presente relazione, può essere stimato pari a € 167.046,60 arrotondati per difetto a € 167.000,00 (centosessantasettemila/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nel precedente capitolo della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 15.000,00, secondo il dettaglio di seguito riportato:

- regolarizzazione degli abusi riscontrati in corrispondenza dei prospetti del BENE C Foglio 44, Part. 254 sub 6, insieme alle difformità riscontrate in corrispondenza della distribuzione planimetrica al Piano Primo: pari in via presuntiva a € 5.000,00 (costo comprensivo di sanzioni, diritti di istruttoria, spese tecniche e amministrative, spese per eventuali aggiornamenti catastali);

- opere di demolizione e rimessa in pristino delle superfetazioni in corrispondenza del balcone e della terrazza BENE C Foglio 44, Part. 254 sub 6, compresi oneri di trasporto a discarica autorizzate dei materiali di risulta, opere provvisoriale e spese di assistenza tecnica, pari complessivamente in via presuntiva a circa € 10.000,00.

Il costo complessivo per la regolarizzazione e/o la rimessa in pristino degli abusi riscontrati è stimato in € 15.000,00 complessive.

Si precisa che, per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti al BENE C, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, edificio Palazzina di due piani, scala unica, piano T - 1°	128,30 mq	1.302,00 €/mq	€ 167.046,60	100,00%	€ 167.046,60
				Valore di stima:	€ 167.046,60

Valore di stima: € 167.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 152.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Arnale Rosso, edificio di tre piani fuori terra, piano Seminterrato.

Il BENE n.4, di seguito BENE D, consta di un garage con uso di tre ulteriori posti auto scoperti ubicati nell'area condominiale, individuati con i numeri 12 bis, 100 e 200. Cfr. Planimetria posti auto esterni BENE D All. 6d_elaborati grafici del RILIEVO. È distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 22, particella 2284 sub 12 ed è ubicato nell'ultimo tratto di Via Arnale Rosso nel Comune di Fondi (LT). In visura catastale non è riportato il numero civico. Via Arnale Rosso si connota come una strada a doppio senso di circolazione che si diparte perpendicolarmente dall'asse stradale principale della città, la SS7 Via Appia, in prosecuzione di via della Stazione e procede verso la zona collinare. Il contesto risulta costituito da servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali verde attrezzato (con lo stadio comunale), scuole, negozi di prima necessità e di beni di largo consumo, soprattutto nel primo tratto dell'infrastruttura a partire dal centro città. Procedendo proprio dal centro verso la collina ed immettendosi nello stradello perpendicolare che si diparte, sul lato sinistro, tra i nn.187 e 189 di Via Arnale Rosso, ci troviamo davanti al cancello condominiale che conduce al bene: un'autorimessa posta all'interno di un fabbricato destinato a civile abitazione (cfr. BENE D All.7_Documentazione fotografica).

Il garage in oggetto è dunque iscritto all'interno di una palazzina che presenta tre livelli fuori terra sul lato di Via Arnale Rosso e quattro livelli fuori terra sul versante posteriore. Per accedere al garage direttamente con l'auto bisogna arrivare proprio dal lato retrostante lo stabile percorrendo Via Feudo. Entrando da Via Feudo e addentrandosi nel lotto (particella 2284), si arriva direttamente al Piano Seminterrato, occupato da autorimesse, cantine e locali di servizio. L'ingresso principale alla palazzina avviene invece attraversando il cancello o pedonale o carrabile presenti in corrispondenza dell'accesso da Via Arnale Rosso, al n. 187/A. Entrando nell'area, sulla destra troviamo un piccolo giardino pensile condominiale con una scala in muratura addossata alla facciata che conduce ai garages ubicati come suddetto al livello sottostante e quindi all'autorimessa oggetto della presente stima, il sub 12.

Cfr. BENE D All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI;

Cfr. BENE D All.4_Documentazione URBANISTICA;

Cfr. BENE D All.6_Elaborati grafici del RILIEVO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2284, Sub. 12, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 11.051,70

Il metodo di stima utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del BENE D -Lotto 3- oggetto della presente relazione (un garage con annessi tre posti auto scoperti, ubicati nell'area condominiale) si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per un box in stato conservativo normale.

Il valore, come sopra definito, è stato assunto quale parametro unitario base della stima (trattandosi poi di due tipologie edilizie assimilabili ma non sovrapponibili), per essere poi calibrato in modo più mirato mediante l'utilizzo di alcuni coefficienti di incremento/decremento che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene descritto nella presente relazione. Sulla scorta della consistenza predeterminata del bene, un attendibile valore complessivo dell'oggetto della stima è determinato quindi applicando i suddetti coefficienti di incremento/decremento al valore desunto dalle più recenti quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e moltiplicando il risultante valore espresso in €/m² per la superficie utile lorda equivalente, caratteristica del bene oggetto di stima.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la Zona Semicentrale C1 sulla quale insiste il BENE D, per un box in stato conservativo normale, nel Semestre 2 dell'anno 2022, andiamo da un Valore Minimo pari a € 395,00 a un Valore Massimo pari a € 590,00.

(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2. Cfr. BENE D_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m² degli immobili ubicati nella suddetta area, l'esperto stimatore ha considerato il Valore medio, che risulta pertanto pari a: €/mq 492,50 [(395,00 + 590,00/2)].

Il valore sopra definito viene assunto, come suddetto, quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione, in funzione dei coefficienti di incremento/decremento come di seguito riportati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) STATO - Caratteristiche tecniche e di rifinitura e degli impianti: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) DEGRADO - Stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento al BENE D:

- 1) LOCALIZZAZIONE: DISCRETA= +5%;
 - 2) UBICAZIONE: DISCRETA= +5%;
 - 3) STATO: BUONO= +5%;
 - 4) DEGRADO: DISCRETO= +5%;
- Totale= +20%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente il garage oggetto di stima.

In questo caso, poiché la somma dei coefficienti è pari a + 20%, otterremo un valore pari a € 591,00 €/mq.

L'esperto ha confrontato i valori desunti degli immobili espressi in €/mq anche con le risultanze delle indagini esperite presso i siti di agenzie immobiliari locali, per immobili ubicati nei dintorni della zona nella quale ricade il bene.

Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona riportano, per la zona di interesse, un valore medio di € 632/mq, valore che collima con quello ottenuto sopra (cfr. BENE D_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Considerando una consistenza calcolata in mq 37,40 di superficie convenzionale, il valore



commerciale attuale del BENE D di cui al Lotto 3 della presente relazione, può essere stimato in valore base a € 22.103,40 al quale la scrivente va a sommare € 2.000,00 come valore stimato a corpo per i tre posti auto scoperti, ubicati nell'area condominiale.

Il valore finale del bene, arrotondato per eccesso, risulterà quindi pari a € 24.104,00 (ventiquattromilacentoquattro/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nei precedenti capitoli della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 2.000,00, secondo il dettaglio di seguito riportato:

- regolarizzazione dell'abuso riscontrato in corrispondenza del prospetto principale, consistente nell'apertura di due piccole finestre nel garage (il costo è comprensivo di sanzioni, diritti di istruttoria, spese tecniche e amministrative, spese per eventuali aggiornamenti catastali);
- successivo aggiornamento catastale.

Il bene risulta sanabile ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii..

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica resterebbero a carico dell'acquirente.

Si precisa che, per quanto riguarda le aree esterne afferenti al BENE D, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Fondi (LT) - Via Arnale Rosso, 187/A, edificio Palazzina di tre piani fuori terra, piano Seminterrato	37,40 mq	591,00 €/mq	€ 22.103,40	50,00%	€ 11.051,70
Valore di stima:					€ 11.051,70

Valore di stima: € 11.052,00

Rimane infine da decurtare l'importo delle spese condominiali pregresse quantificabile in € 240,00, da considerare in misura del 50%, in base alle indicazioni fornite alla scrivente dall'amministratore di condominio.

Valore finale di stima: € 10.932,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Posti auto ubicati a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie 284, Palazzina di tre piani fuori terra, scala UNICA, piano TERRA
Il bene n.5, di seguito BENE E, è distinto al Catasto Fabbricati Foglio 36, particella 1367 sub 53, 54 e 55 (ex sub 40) del Catasto urbano di Fondi (LT).
Il bene oggetto della presente stima consta di un'area di circa 135 mq ripartito in tre subalterni, riportata in catasto come da progetto architettonico sotto la denominazione di portico, ma che risulta inserita in Catasto in categoria C/6, Classe 2, fungendo tecnicamente da un'area utilizzata

come rimessa per autoveicoli all'aperto in corrispondenza del piano pilotis, assimilabile alla tipologia 'posti auto'.

Il BENE E è ubicato circa al centro dell'asse viario nord-ovest sud-est costituito dall'omonima strada in cui si trova, Via Madonna delle Grazie a Fondi (LT) che, dipartendosi dall'arteria stradale principale di Fondi costituita dalla SS 7 Appia, nel centro città, collega trasversalmente il centro stesso di Fondi con l'altro grande asse parallelo alla via Appia, costituito dalla ferrovia Roma-Napoli, verso sud.

Via Madonna delle Grazie si connota come una zona di espansione residenziale e vi si concentrano vari servizi utili per la comunità, quali supermercati, un piccolo centro commerciale, farmacie e parafarmacia, studi commercialisti ma anche rivenditori di automobili, di arredamenti e beni di largo consumo e un'area privata attrezzata per la custodia dei bambini (il cosiddetto baby-parking).

Il BENE E dista dal centro città un solo chilometro.

Il contesto nel quale è ubicata la palazzina nella quale insiste il bene è denominato 'Parco Carrera' e consta di due immobili di tre piani fuori terra ciascuno, denominati Fabbricato A e Fabbricato B (quest'ultimo è quello nel quale ricade il BENE E oggetto della stima) connotati dalla stessa, ordinata facies architettonica.

Il Fabbricato B è ubicato in secondo piano mentre il Fabbricato A, separato da Via Madonna delle Grazie solo da un ampio parcheggio, è occupato oltre che da abitazioni e cantine, anche da floride attività commerciali.

L'ingresso principale alla palazzina B sia a livello pedonale che carrabile avviene da Via Madonna delle Grazie protetto da cancello a due ante con apertura automatica ma è da rilevarsi la presenza anche di un altro accesso carrabile secondario utilizzato quasi mai dai condòmini, costituito da un ampio cancello tenuto chiuso da catena, posto alle spalle di Via Madonna delle Grazie, con accesso/uscita da Via Alghero.

L'accesso secondario all'area condominiale costituito da quest'ultimo cancello è ubicato proprio a ridosso del BENE E che è posto all'angolo nord-ovest dell'area a confine con Via Alghero. Cfr. BENE E All.7_Documentazione fotografica.

Il piano pilotis coincidente con il BENE E è stato probabilmente destinato ad autorimessa proprio perché trovandosi nell'angolo nord ovest dell'edificio, un'area conchiusa, non viene utilizzato per il transito di persone in entrata ed uscita dall'edificio medesimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1367, Sub. 53, Categoria C6 - Fg. 36, Part. 1367, Sub. 54, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 1355, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 11.195,90

Per la determinazione del valore di beni quali aree scoperte o assimilabili di pertinenza di unità immobiliari come i posti auto in esame collocati al piano pilotis dell'immobile sito in Via delle Grazie n.284, la scrivente ha ritenuto corretto utilizzare la stima per valore medio O.M.I. per le pertinenze degli immobili ubicati nella medesima Zona semicentrale C1 in Comune di Fondi, prendendo a riferimento i valori di mercato Min. e Max. di civili abitazioni in stato di conservazione normale (corrispondenti rispettivamente a 1.150€/mq e 1.350 €/mq).

Il valore medio delle pertinenze determinato in base al criterio sopra esposto è pari a 125 €/mq, calcolato partendo dal valore medio delle abitazioni pari a 1.250€/mq $((1.150+1.350)/2)$ x il coefficiente relativo alla tipologia specifica di pertinenza pari a 10%), è stato successivamente affinato tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) STATO - Caratteristiche tecniche e di rifinitura e degli impianti: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%; al rustico interno - 30%;



4) DEGRADO - Stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento al BENE E:

1) LOCALIZZAZIONE: OTTIMA= +10%;

2) UBICAZIONE: SUFFICIENTE= -5%;

3) STATO: NORMALE= 0%;

4) DEGRADO: BUONO= 0%.

Totale: +5%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente alle unità immobiliari oggetto di stima.

In questo caso, poiché la somma dei coefficienti è pari a + 5%, otteniamo un valore pari a € 131,25 €/mq.

L'esperto ha confrontato i valori desunti degli immobili espressi in €/mq anche con le risultanze delle indagini esperite presso i siti di agenzie immobiliari locali: le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari riportano, per la zona di interesse, valori compresi tra € 348,00 ed € 546,00/mq ca. per box o garages (cfr. BENE E_ All.8_Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI). Considerando un'incidenza condominiale stabilita dalla scrivente in una percentuale pari al 10% a seguito dell'interpellanza dell'amministrazione condominiale dell'immobile nel quale è inserito il bene, otteniamo il valore unitario definito in 144,37 €/mq che appare compatibile con le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e pertanto il valore complessivo del bene preso in esame è stimato in complessivi € 22.391,79 arrotondati per eccesso a € 22.400,00.

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie, 233, piano TERRA
Il bene n.6, di seguito BENE F, è distinto al foglio 36, particella 1366 sub 1 del Catasto urbano di Fondi (LT). Trattasi di un'area urbana costituita da una strada privata di uso pubblico con solo diritto di passaggio per i residenti, che si articola intorno ad eleganti palazzine sviluppate su due o tre livelli, circondate da giardini o ampie aree pertinenziali.
Il percorso si dirama quasi nella forma di una 'Y' stilizzata, andando a costituire un'ampia porzione di strada ascrivita ad 'Area Urbana', ricadente in categoria catastale F/1.
Ad oggi la strada suddetta che si diparte dalla più importante arteria stradale costituita da Via Madonna delle Grazie, ha preso il nome di Via Alghero.
L'area urbana sopra descritta è una strada utilizzata perlopiù come strada privata, a servizio pressoché esclusivo degli edifici residenziali che vi si affacciano.
Il BENE F dista dal centro città un chilometro ca., distanza che si può percorrere agevolmente anche a piedi, ed è circondato da un quartiere ben servito da scuole e servizi per la comunità.
Il bene oggetto della presente stima consta di un'area di 1470 mq ca.: vi si accede procedendo lungo Via Madonna delle Grazie e imboccando il BENE F all'altezza del Parco Carrera.

Cfr. BENE F All.4_Documentazione URBANISTICA

Cfr. BENE F All.6_Elaborati grafici del RILIEVO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1366, Sub. 1, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 1366

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 3.072,30

Per la determinazione del valore della strada di 1470 mq riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Part. 1366 sub 1 all'indirizzo Via delle Grazie n.233 (Via Alghero), la scrivente ha ritenuto



corretto utilizzare la stima per comparazione diretta con il valore medio a mq di terreni edificabili reperibili a Fondi nelle zone limitrofe a quella del bene. Per il terreno in esame, trattandosi di una strada realizzata su di un'area in origine edificabile, ma in seguito asservita alla costruzione del cosiddetto 'Parco Carrera' per assicurare al complesso edilizio il riconoscimento della cubatura necessaria, si determina un valore fittizio stimato pari, ad oggi al 2% del valore medio/mq di un terreno edificabile collocato in zona.

Il valore medio derivante dalle proposte immobiliari di vendita di terreni edificabili analizzate è pari a 209 €/mq. Mediante l'applicazione del coefficiente suddetto, il valore del terreno in esame viene definito in 4,18 €/mq.

Il valore complessivo del bene preso in esame, pari a € 4,18 x mq 1470 è stimato in complessivi € 6.144,60 arrotondati per eccesso a € 6.145,00.

Resta inteso che la proprietà del BENE F riguarderà la sola area di sedime della strada che costituisce attualmente una strada privata di uso pubblico con utilizzo da parte del Comune e il solo diritto di passaggio da parte degli abitanti.

Cfr. ATTO DI ASSERVIMENTO Notaio Gennaro Liguori rep. N. 7926 del 12.08.1991, mediante il quale viene asservita parte della cubatura derivante dal terreno su quale sorgerà il BENE F in esame per la realizzazione degli edifici.

Cfr. BENE F All.6b_PLANIMETRIA DELL'ATTO DI ASSERVIMENTO

Cfr. BENE F All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

Si precisa che, per quanto riguarda le aree esterne afferenti al BENE D, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie, 284, edificio Palazzina di tre piani fuori terra , scala UNICA, piano TERRA	155,10 mq	144,37 €/mq	€ 22.391,79	50,00%	€ 11.195,90
Bene N° 6 - Area urbana Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie, 233, piano TERRA	1470,00 mq	4,18 €/mq	€ 6.144,60	50,00%	€ 3.072,30
Valore di stima:					€ 14.268,20

Valore di stima: € 14.272,50

Valore finale di stima: € 14.272,50



LOTTO 5

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località FOSSO BARILONE

Il bene in esame, di seguito BENE Z Lotto 5, consta di un terreno agricolo utilizzato ad uliveto ubicato in zona extraurbana sulle colline che dominano Fondi (LT).

L'area sulla quale insiste prende il nome di Fosso Barilone ed è riportata Catasto Terreni del Comune di Fondi al Foglio 4, Particella 412.

Nel PRG 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, il BENE Z ricade in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo).

Il terreno rientra anche in: Aree naturali protette della Tavola B del PTPR LAZIO.

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE Z All. 4_Documentazione URBANISTICA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 412, Qualità Oliveto Valore di stima del bene: € 4.400,50

Per la determinazione del valore di beni quali i terreni, trattandosi nello specifico di terreni agricoli, la scrivente ha ritenuto corretto utilizzare la stima per comparazione consistente nella determinazione del valore di mercato mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe paragonabili e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Cfr. BENE Z All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

Il valore determinato in base al criterio sopra esposto e pari a 7,65 €/mq, è stato successivamente affinato tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali:

- 1) UBICAZIONE E ORIENTAMENTO - Qualità dell'area agricola di riferimento, caratteristiche ambientali e territoriali, esposizione, soleggiamento/venti: ottima +10%; buono +5%; mediocre 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) ACCESSIBILITÀ - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala territoriale: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO - Caratteristiche tecniche del terreno: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE - Caratteristiche e tipo di coltivazioni praticabili, stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%.

L'applicazione dei coefficienti di incremento/decremento al BENE in esame restituisce i seguenti valori:

- 1) UBICAZIONE ED ORIENTAMENTO: OTTIMA= +10%;
- 2) ACCESSIBILITÀ: INSUFFICIENTE= -10%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO: MEDIOCRE=-5%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE: PESSIMA= -10%.

Tot.: -15%

Con l'applicazione di tale coefficiente totale, il valore del terreno in esame viene definito in 6,50 €/mq.

Strumento utile soprattutto per la consultazione e la verifica delle valutazioni effettuate è costituito anche dai "Valori agricoli medi della Provincia" fissati dall'Ufficio provinciale di LATINA che, seppur aggiornati fino al 2006 tengono conto, però, delle colture effettivamente praticate o praticabili sul terreno stesso.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria N°7 (dove ricade il terreno in oggetto) ed in riferimento al tipo di coltura "Uliveto", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 13.625,00/Ha (€ 1,362/mq).

Il valore unitario definito in 6,50 €/mq, tenuto conto delle ottime caratteristiche dei terreni agricoli in Località Quarto Iannotta di Fondi, appare compatibile con il V.A.M. della Regione Agraria corrispondente e pertanto il valore del terreno preso in esame è stimato in complessivi € 4.400,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Terreno Fondi (LT) - Località FOSSO BARILONE	677,00 mq	6,50 €/mq	€ 4.400,50	100,00%	€ 4.400,50
				Valore di stima:	€ 4.400,50

Valore di stima: € 4.400,50

Valore finale di stima: € 4.400,50

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Cristoforo Colombo n.46, edificio Palazzina, piano TERRA

Il BENE n.7, di seguito BENE G, costa di un garage distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al Foglio 30, particella 721 sub 4.

Il bene è ubicato al Piano Terra di una palazzina a destinazione abitativa che affaccia direttamente lungo Via Cristoforo Colombo, a Fondi (LT), una tranquilla strada a senso unico di percorrenza, a destinazione pressoché residenziale, posizionata alle spalle dell'arteria principale rappresentata da Via Lazio.

Il contesto urbano è connotato da verde attrezzato, scuole, negozi di prima necessità e di beni di largo consumo. Dista circa due chilometri a piedi dal centro di Fondi.

Il garage in oggetto è iscritto all'interno di una palazzina di cinque piani fuori terra e vi si può accedere direttamente con l'auto, entrando nell'area condominiale direttamente da Via Cristoforo Colombo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 721, Sub. 4, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 23.491,30

Il metodo di stima utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del BENE G -Lotto 6- il garage oggetto della presente relazione, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per un box in stato conservativo normale ubicato nella zona interessata.

Il valore, come sopra definito, è stato assunto quale parametro unitario base della stima (trattandosi poi di due tipologie edilizie assimilabili ma non sovrapponibili), per essere poi calibrato in modo più mirato mediante l'utilizzo di alcuni coefficienti di incremento/decremento che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene descritto nella presente relazione.

Sulla scorta della consistenza predeterminata del bene, un attendibile valore complessivo



dell'oggetto della stima è determinato quindi applicando i suddetti coefficienti di incremento/decremento al valore desunto dalle più recenti quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e moltiplicando il risultante valore espresso in €/m² per la superficie utile lorda equivalente, caratteristica del bene oggetto di stima.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la Zona Semicentrale C1 sulla quale insiste il BENE G, per un box in stato conservativo normale, nel Semestre 2 dell'anno 2022, andiamo da un Valore Minimo pari a € 395,00 a un Valore Massimo pari a € 590,00.

(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2. Cfr. BENE G_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m² degli immobili ubicati nella suddetta area, l'esperto stimatore ha considerato il Valore medio, che risulta pertanto pari a: €/mq 492,50 [(395,00 + 590,00/2)].

Il valore sopra definito viene assunto, come suddetto, quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione, in funzione dei coefficienti di incremento/decremento come di seguito riportati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) STATO - Caratteristiche tecniche e di rifinitura e degli impianti: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) DEGRADO - Stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento al BENE D:

1) LOCALIZZAZIONE: OTTIMA= +10%;

2) UBICAZIONE: DISCRETA= +5%;

3) STATO: BUONO= +5%;

4) DEGRADO: DISCRETO= +5%;

Totale= +25%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente il garage oggetto di stima.

In questo caso, poiché la somma dei coefficienti è pari a + 25%, otterremo un valore pari a € 615,60 €/mq.

L'esperto ha confrontato i valori desunti degli immobili espressi in €/mq anche con le risultanze delle indagini esperite presso i siti di agenzie immobiliari locali, per immobili ubicati nei dintorni della zona nella quale ricade il bene.

Considerando una consistenza calcolata in mq 38,16 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del BENE G di cui al Lotto 3 della presente relazione, può essere stimato in valore base a € 23.491,30 arrotondato per eccesso a € 23.500,00 (ventitremilacinquecento/00).

Si precisa che, per quanto riguarda le aree limitrofe al BENE G, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Fondi (LT) - Via Cristoforo Colombo n.46, edificio Palazzina, piano TERRA	38,16 mq	615,60 €/mq	€ 23.491,30	100,00%	€ 23.491,30
				Valore di stima:	€ 23.491,30

Valore di stima: € 23.500,00

Rimane infine da decurtare l'importo delle spese condominiali pregresse quantificabile in € 80,00, in base alle indicazioni fornite alla scrivente dall'amministratore di condominio.

Valore finale di stima: € 23.420,00

LOTTO 7

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA

Il BENE n. 8, di seguito BENE H (Lotto 7), è distinto al foglio 29, particella 2205 del Catasto Terreni di Fondi (LT).

Catastalmente il terreno viene riportato come SEMINATIVO di Classe 1, in realtà ci troviamo di fronte nella prima metà di una strada urbana asfaltata e carrabile senza uscita, larga ca 10 m denominata Via Ungheria. Via Ungheria è formata dalla stessa particella n.2205 (BENE H), in continuità con quella attigua, la n. 2394 (BENE n. 9 di seguito BENE I) che formalmente consta sempre di un terreno. La strada suddetta si diparte da Via Spinete II, una zona residenziale distante circa due chilometri dal centro di Fondi. Il quartiere residenziale cosiddetto 'Le Spinete' è caratterizzato dall'omonima arteria stradale sulla quale affacciano fabbricati a destinazione pressoché abitativa alti al massimo tre piani fuori terra, connotati da una piacevole ed ordinata facies architettonica e circondati quasi sempre da ampi giardini e da comode aree pertinenziali che, sul fronte, li schermano dalla strada. Il quartiere non è ben servito dai servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2205, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 4.450,00

Il BENE H (Foglio 29 Part. n. 2205) insieme al terreno agricolo (Qualità Seminativo, Classe 1) contiguo che ha subito la medesima trasformazione (BENE I, Foglio 29 Part. n. 2394), va a formare Via Ungheria, uno stradello urbano carrabile, di servizio alle abitazioni e ai negozi di vicinato circostanti per i quali funge anche da parcheggio temporaneo.

Per la determinazione del valore di mercato di tale bene, trattandosi nello specifico di un terreno agricolo adibito a strada carrabile senza uscita con stalli segnati a terra e segnaletica, la scrivente lo ha assimilato a un'area pertinenziale ad uso semi esclusivo dei residenti nelle palazzine che la fiancheggiano.

Cfr. BENE H All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

Il metodo utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del BENE H oggetto della presente relazione di stima si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per le abitazioni civili in stato conservativo

normale.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la Zona semicentrale del Comune di Fondi, per una abitazione civile in stato di conservazione Normale, nel Semestre 2 dell'anno 2022, andiamo da un Valore Minimo pari a € 1.150,00 a un Valore Massimo pari a € 1.350,00.

(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2. Cfr. BENE H_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m² di un terreno agricolo adibito a strada urbana, l'esperto stimatore ha considerato il Valore medio per un'abitazione civile in normale stato conservativo, che risulta pertanto pari a: €/mq 1.250,00 [(1.150,00 + 1.350,00/2)] e ha considerato il terreno in esame assimilabile a un'area pertinenziale ad uno semi esclusivo dei residenti nelle palazzine che fiancheggiano le unità immobiliari stesse, assegnandogli una percentuale nella misura del 1% del valore al mq di un'abitazione.

Ne scaturisce che il valore €/mq del terreno BENE H è pari ad € 12,50/mq.

Considerando una consistenza calcolata in mq 356 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del BENE H di cui al Lotto 7 oggetto della presente relazione, può essere stimato pari a € 4.450,00 (quattromilaquattrocentocinquanta/00).

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA

Il BENE n.9, di seguito BENE I (Lotto 7), è distinto al Catasto Terreni di Fondi (LT) al Foglio 29, Part. 2394.

Catastalmente il terreno viene riportato come AGRUMETO di Classe 2 ma in realtà ci troviamo di fronte ad un bene consistente in una piccola strada urbana senza uscita, asfaltata e carrabile denominata Via Ungheria, formata dalla stessa Particella n.2394 e dalla Particella n. 2205 già descritta, unite e poste in continuità.

Le caratteristiche della strada denominata Via Ungheria sono state già sinteticamente descritte in riferimento al precedente BENE H.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 29, Part. 2394, Qualità Agrumeto

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

Valore di stima del bene: € 3.250,00

Il BENE I (Foglio 29 Part. n. 2394) insieme al terreno agricolo (qualità Agrumeto, Classe 2) contiguo che ha subito la medesima trasformazione (BENE H, Foglio 29 Part. n. 2205), va a formare Via Ungheria, uno stradello urbano carrabile, di servizio alle abitazioni e ai negozi di vicinato circostanti per i quali funge anche da parcheggio temporaneo.

Per la determinazione del valore di mercato di tale bene, trattandosi nello specifico di un terreno agricolo adibito a strada carrabile senza uscita con stalli segnati a terra e segnaletica, la scrivente lo ha assimilato a un'area pertinenziale ad uso semi esclusivo dei residenti nelle palazzine che la fiancheggiano.

Cfr. BENE I All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

Il metodo utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del BENE I oggetto della presente relazione di stima si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per le abitazioni civili in stato conservativo normale.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la Zona semicentrale del Comune di Fondi, per una abitazione civile in stato di conservazione Normale, nel Semestre 2



dell'anno 2022, andiamo da un Valore Minimo pari a € 1.150,00 a un Valore Massimo pari a € 1.350,00.

(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2. Cfr. BENE I_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m2 di un terreno agricolo adibito a strada urbana, l'esperto stimatore ha considerato il Valore medio per un'abitazione civile in normale stato conservativo, che risulta pertanto pari a: €/mq 1.250,00 $[(1.150,00 + 1.350,00)/2]$ e ha considerato il terreno in esame assimilabile a un'area pertinenziale ad uno semi esclusivo dei residenti nelle palazzine che fiancheggiano le unità immobiliari stesse, assegnandogli una percentuale nella misura del 1% del valore al mq di un'abitazione.

Ne scaturisce che il valore €/mq del terreno BENE I è pari ad € 12,50/mq.

Considerando una consistenza calcolata in mq 260 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del BENE H di cui al Lotto 7 oggetto della presente relazione, può essere stimato pari a € 3.250,00 (tremiladuecentocinquanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA	356,00 mq	12,50 €/mq	€ 4.450,00	100,00%	€ 4.450,00
Bene N° 9 - Terreno Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA	260,00 mq	12,50 €/mq	€ 3.250,00	100,00%	€ 3.250,00
				Valore di stima:	€ 7.700,00

Valore di stima: € 7.700,00

Valore finale di stima: € 7.700,00

LOTTO 8

- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rinchiusa
Il BENE n.10 in esame, di seguito BENE L, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 167.
Nel PRG 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, lo troviamo in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo Attrezzato).
Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENI L-M All. 4_Documentazione URBANISTICA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 167, Qualità Seminativo irriguo Valore di stima del bene: € 9.292,00
Per la determinazione del valore di beni quali i terreni, trattandosi nello specifico di terreni

agricoli, la scrivente ha ritenuto corretto utilizzare la stima per comparazione consistente nella determinazione del valore di mercato mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe paragonabili e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Cfr. BENE L All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

Il valore determinato in base al criterio sopra esposto è pari a 10,20 €/mq, è stato successivamente affinato tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali:

- 1) UBICAZIONE E ORIENTAMENTO - Qualità dell'area agricola di riferimento, caratteristiche ambientali e territoriali, esposizione, soleggiamento/venti: ottima +10%; buono +5%; mediocre 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) ACCESSIBILITÀ - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala territoriale: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO - Caratteristiche tecniche del terreno: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE - Caratteristiche e tipo di coltivazioni praticabili, stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%.

L'applicazione dei coefficienti di incremento/decremento al BENE in esame restituisce i seguenti valori:

- 1) UBICAZIONE ed ORIENTAMENTO: BUONA= +5%;
- 2) ACCESSIBILITÀ: SUFFICIENTE= -5%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO: NORMALE= 0%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE: PESSIMI= -10%.

Tot.= -10%

Con l'applicazione di tale coefficiente totale, il valore del terreno in esame viene definito in 9,20 €/mq.

Strumento utile soprattutto per la consultazione e la verifica delle valutazioni effettuate è costituito anche dai "Valori agricoli medi della Provincia" fissati dall'Ufficio provinciale di LATINA che, seppur aggiornati fino al 2006 tengono conto, però, delle colture effettivamente praticate o praticabili sul terreno stesso.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria N°7 (dove ricade il terreno in oggetto) ed in riferimento al tipo di coltura "Seminativo irriguo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 23.980,00/Ha (€ 2,398/mq). Il valore unitario definito in 9,20 €/mq, tenuto conto delle ottime caratteristiche dei terreni agricoli in Località Rinchiusa di Fondi, appare compatibile con il V.A.M. della Regione Agraria corrispondente e pertanto il valore complessivo del terreno preso in esame è stimato in complessivi € 9.292,00.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rinchiusa
Il BENE n.11 in esame, di seguito BENE M, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 170.
Nel PRG 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, lo troviamo in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo Attrezzato).
Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENI L-M All. 4_Documentazione URBANISTICA
Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 170, Qualità Agrumeto Valore di stima del bene: € 11.640,00

Per la determinazione del valore di beni quali i terreni, trattandosi nello specifico di terreni agricoli, la scrivente ha ritenuto corretto utilizzare la stima per comparazione consistente nella determinazione del valore di mercato mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe paragonabili e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Cfr. BENE M All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

Il valore determinato in base al criterio sopra esposto è pari a 10,20 €/mq, è stato successivamente affinato tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali:

- 1) UBICAZIONE E ORIENTAMENTO - Qualità dell'area agricola di riferimento, caratteristiche ambientali e territoriali, esposizione, soleggiamento/venti: ottima +10%; buono +5%; mediocre 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) ACCESSIBILITÀ - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala territoriale: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO - Caratteristiche tecniche del terreno: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE - Caratteristiche e tipo di coltivazioni praticabili, stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%.

L'applicazione dei coefficienti di incremento/decremento al BENE in esame restituisce i seguenti valori:

- 1) UBICAZIONE ed ORIENTAMENTO: BUONA= +5%;
- 2) ACCESSIBILITÀ: BUONA= 0%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO: NORMALE= 0%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE: PESSIMI= -10%.

Tot.= -5%

Con l'applicazione di tale coefficiente totale, il valore del terreno in esame viene definito in 9,70 €/mq.

Strumento utile soprattutto per la consultazione e la verifica delle valutazioni effettuate è costituito anche dai "Valori agricoli medi della Provincia" fissati dall'Ufficio provinciale di LATINA che, seppur aggiornati fino al 2006 tengono conto, però, delle colture effettivamente praticate o praticabili sul terreno stesso.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria N°7 (dove ricade il terreno in oggetto) ed in riferimento al tipo di coltura "Seminativo irriguo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 23.980,00/Ha (€ 2,398/mq). Il valore unitario definito in 9,70 €/mq, tenuto conto delle ottime caratteristiche dei terreni agricoli in Località Rinchiusa di Fondi, appare compatibile con il V.A.M. della Regione Agraria corrispondente e pertanto il valore complessivo del terreno preso in esame è stimato in complessivi € 11.640,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Fondi (LT) - Località Rinchiusa	1010,00 mq	9,20 €/mq	€ 9.292,00	100,00%	€ 9.292,00
Bene N° 11 - Terreno	1200,00 mq	9,70 €/mq	€ 11.640,00	100,00%	€ 11.640,00

Fondi (LT) - Località Rinchiusa					
					Valore di stima: € 20.932,00



Valore di stima: € 20.932,00

Valore finale di stima: € 20.932,00

LOTTO 9

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano

Il bene n.12 in esame, di seguito BENE N, consta di un terreno agricolo di mq 167 ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1466.

La Località FOSSATO PIANO consta di un'ampia zona destinata da P.R.G. a verde agricolo attrezzato, caratterizzata da sporadica presenza di costruzioni rurali e di ville, da una campagna ricca e verdeggiante e dalla presenza di agrumeti e uliveti a perdita d'occhio. Alle sue spalle invece, verso nord est, l'area è protetta dalla catena montuosa formata dai Monti Casamurata, Forlacchio e Capo di Varde, che vanno a costituire il Parco dei Monti Aurunci.

Il BENE N ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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.

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE N All.4_ Documentazione URBANISTICA

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1466, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 3.273,20.

Il BENE N (Part. n. 1466) durante le operazioni peritali si è rivelato inglobato, intercluso all'interno di una proprietà privata estranea alla presente trattazione: ad oggi va a costituire parte del giardino di pertinenza dell'area della villa nella quale è iscritto.

Per la determinazione del valore di tale bene, trattandosi nello specifico di un terreno che va a fare parte di un grande giardino ben curato, la scrivente lo ha stimato come tale, come parte del giardino di pertinenza della villa.

Cfr. BENE N All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

Il metodo utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del BENE N oggetto della presente relazione di stima si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per ville in stato conservativo normale, in base alle valutazioni esperite sul bene esaminato.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la fascia extraurbana Zona agricola del Comune di Fondi, per una villa in Stato di Conservazione: Normale, nel Semestre 2 dell'anno 2022, andiamo da un Valore Minimo pari a € 810,00 a un Valore Massimo pari a € 1.150,00.

(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2. Cfr. BENE N_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m² di un terreno agricolo adibito a giardino, l'esperto stimatore ha considerato il Valore medio per una villa, che risulta pertanto pari a: €/mq



980,00 $[(810,00 + 1.150,00/2)]$ e ha considerato la fascia di terreno in esame adibita a giardino come una pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare stessa, assegnandogli una percentuale nella misura del 2% del valore al mq dell'immobile.

Ne scaturisce che il valore €/mq del terreno BENE Q è pari ad € 19,60/mq.

Considerando una consistenza calcolata in mq 167 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del BENE N di cui al Lotto 9 oggetto della presente relazione, può essere stimato pari a € 3.273,20 arrotondati per eccesso a € 3.275,00 (tremiladucentosettacinque/00).

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano

Il bene n.13 in esame, di seguito BENE O consta di un terreno agricolo di mq 374 ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1469.

Il BENE O ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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.

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE O All.4_ Documentazione URBANISTICA

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1469, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 2.618,00

Per la determinazione del valore di beni quali i terreni, trattandosi nello specifico di un terreno agricolo utilizzato come stradello carrabile interpodereale che permette l'accesso alle ville e ai terreni di zona, la scrivente ha ritenuto corretto utilizzare la stima per comparazione consistente nella determinazione del valore di mercato mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe paragonabili e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Cfr. BENE O All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

Il valore determinato in base al criterio sopra esposto è pari a 8,20 €/mq, è stato successivamente affinato tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali:

- 1) UBICAZIONE E ORIENTAMENTO - Qualità dell'area agricola di riferimento, caratteristiche ambientali e territoriali, esposizione, soleggiamento/venti: ottima +10%; buono +5%; mediocre 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) ACCESSIBILITÀ - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala territoriale: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO - Caratteristiche tecniche del terreno: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE - Caratteristiche e tipo di coltivazioni praticabili, stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%.

L'applicazione dei coefficienti di incremento/decremento al BENE in esame restituisce i seguenti valori:

- 1) UBICAZIONE ed ORIENTAMENTO: BUONA= +5%;
- 2) ACCESSIBILITÀ: SUFFICIENTE= -5%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO: MEDIOCRE= -5%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE: PESSIMI= -10%.

Tot.= -15%

Con l'applicazione di tale coefficiente totale, il valore del terreno in esame viene definito in 7,00

€/mq.

Strumento utile soprattutto per la consultazione e la verifica delle valutazioni effettuate è costituito anche dai "Valori agricoli medi della Provincia" fissati dall'Ufficio provinciale di LATINA che, seppur aggiornati fino al 2006 tengono conto, però, delle colture effettivamente praticate o praticabili sul terreno stesso.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria N°7 (dove ricade il terreno in oggetto) ed in riferimento al tipo di coltura "Seminativo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 12.535,00/Ha (€ 2,398/mq). Il valore unitario definito in 7,00 €/mq, appare compatibile con il V.A.M. della Regione Agraria corrispondente e pertanto il valore complessivo del terreno preso in esame è stimato in complessivi € 2.618,00 (duemilaseicentodiciotto/00)

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano

Il bene n.14 in esame, di seguito BENE P consta di un minuscolo terreno agricolo di mq 43 utilizzato come tratto di stradello ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1471.

Nel PRG 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, il BENE P ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato).

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE P All. 4_Documentazione URBANISTICA

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1471, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 301,00

Per la determinazione del valore di beni quali i terreni, trattandosi nello specifico di un terreno agricolo utilizzato come stradello carrabile interpodereale che permette l'accesso alle ville e ai terreni di zona, la scrivente ha ritenuto corretto utilizzare la stima per comparazione consistente nella determinazione del valore di mercato mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe paragonabili e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Cfr. BENE P All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

Il valore determinato in base al criterio sopra esposto è pari a 8,20 €/mq, è stato successivamente affinato tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali:

- 1) UBICAZIONE E ORIENTAMENTO - Qualità dell'area agricola di riferimento, caratteristiche ambientali e territoriali, esposizione, soleggiamento/venti: ottima +10%; buono +5%; mediocre 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) ACCESSIBILITÀ - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala territoriale: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO - Caratteristiche tecniche del terreno: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE - Caratteristiche e tipo di coltivazioni praticabili, stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%.

L'applicazione dei coefficienti di incremento/decremento al BENE in esame restituisce i seguenti valori:

- 1) UBICAZIONE ed ORIENTAMENTO: BUONA= +5%;
- 2) ACCESSIBILITÀ: SUFFICIENTE= -5%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO: MEDIOCRE= -5%;



4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE: PESSIMI= -10%.

Tot.= -15%

Con l'applicazione di tale coefficiente totale, il valore del terreno in esame viene definito in 7,00 €/mq.

Strumento utile soprattutto per la consultazione e la verifica delle valutazioni effettuate è costituito anche dai "Valori agricoli medi della Provincia" fissati dall'Ufficio provinciale di LATINA che, seppur aggiornati fino al 2006 tengono conto, però, delle colture effettivamente praticate o praticabili sul terreno stesso.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria N°7 (dove ricade il terreno in oggetto) ed in riferimento al tipo di coltura "Seminativo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 12.535,00/Ha (€ 2,398/mq). Il valore unitario definito in 7,00 €/mq, appare compatibile con il V.A.M. della Regione Agraria corrispondente e pertanto il valore complessivo del terreno preso in esame è stimato in complessivi € 301,00 (trecentouno/00)

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano

Il bene n.15 in esame, di seguito BENE Q consta di un terreno agricolo di mq 315 ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1473.

Il BENE Q ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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.

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE Q All. 4_Documentazione URBANISTICA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1473, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 6.174,00.

Il BENE Q (Part. n. 1473) durante le operazioni peritali si è rivelato inglobato, intercluso all'interno di una proprietà privata estranea alla presente trattazione: ad oggi va a costituire parte del giardino di pertinenza dell'area della villa nella quale è iscritto.

Per la determinazione del valore di tale bene, trattandosi nello specifico di un terreno che va a fare parte di un grande giardino ben curato, la scrivente lo ha stimato come tale, come parte del giardino di pertinenza della villa.

Cfr. BENE Q All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

Il metodo utilizzato per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del BENE Q oggetto della presente relazione di stima si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), scelti nell'intervallo tra minimo e massimo indicati per ville in stato conservativo normale, in base alle valutazioni esperite sul bene esaminato.

Tra i dati disponibili nella Banca dati dell'O.M.I. troviamo che, per la fascia extraurbana Zona agricola del Comune di Fondi, per una villa in Stato di Conservazione: Normale, nel Semestre 2 dell'anno 2022, andiamo da un Valore Minimo pari a € 810,00 a un Valore Massimo pari a € 1.150,00.

(Cfr. Fonte: OMI/banche-dati/quotazioni-immobiliari 'Banca dati delle quotazioni immobiliari', risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2. Cfr. BENE Q_ All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI).

Al fine quindi di determinare il valore espresso in €/m2 di un terreno agricolo adibito a giardino, l'esperto stimatore ha considerato il Valore medio per una villa, che risulta pertanto pari a: €/mq 980,00 $[(810,00 + 1.150,00)/2]$ e ha considerato la fascia di terreno in esame adibita a giardino come una pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare stessa, assegnandogli una



percentuale nella misura del 2% del valore al mq dell'immobile.

Ne scaturisce che il valore €/mq del terreno BENE Q è pari ad € 19,60/mq.

Considerando una consistenza calcolata in mq 315 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del BENE Q di cui al Lotto 9 oggetto della presente relazione, può essere stimato pari a € 6.174,00 (seimilacentosettantaquattro/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Fondi (LT) - Località Fossato Piano	167,00 mq	19,60 €/mq	€ 3.273,20	100,00%	€ 3.273,20
Bene N° 13 - Terreno Fondi (LT) - Località Fossato Piano	374,00 mq	7,00 €/mq	€ 2.618,00	100,00%	€ 2.618,00
Bene N° 14 - Terreno Fondi (LT) - Località Fossato Piano	43,00 mq	7,00 €/mq	€ 301,00	100,00%	€ 301,00
Bene N° 15 - Terreno Fondi (LT) - Località Fossato Piano	315,00 mq	19,60 €/mq	€ 6.174,00	100,00%	€ 6.174,00
				Valore di stima:	€ 12.366,20

Valore di stima: € 12.366,20

Valore finale di stima: € 12.366,20

LOTTO 10

- Bene N° 17 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta**
Il BENE n. 17 in esame, di seguito BENE S, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 296 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta.
Nel PRG 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, troviamo il BENE S in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo).
Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE S All. 4_Documentazione URBANISTICA
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 296, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 2.907,00.
Per la determinazione del valore di beni quali i terreni, trattandosi nello specifico di terreni agricoli, la scrivente ha ritenuto corretto utilizzare la stima per comparazione consistente nella determinazione del valore di mercato mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe paragonabili e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Cfr. BENE S All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

I terreni che insistono nella località QUARTO IANNOTTA sono costituiti da terre dalla scarsa permeabilità in un ambiente di origine lacuale e palustre: la zona è soggetta ad allagamenti frequenti.

Il valore determinato in base al criterio sopra esposto e pari a 4,43 €/mq, è stato successivamente affinato tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali:

- 1) UBICAZIONE E ORIENTAMENTO - Qualità dell'area agricola di riferimento, caratteristiche ambientali e territoriali, esposizione, soleggiamento/venti: ottima +10%; buono +5%; mediocre 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) ACCESSIBILITÀ - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala territoriale: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICO E GEOLOGIA DEL TERRENO - Caratteristiche tecniche del terreno: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE - Caratteristiche e tipo di coltivazioni praticabili, stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%.

L'applicazione dei coefficienti di incremento/decremento al BENE in esame restituisce i seguenti valori:

- 1) UBICAZIONE e ORIENTAMENTO: OTTIMI=+10%;
- 2) ACCESSIBILITÀ: DISCRETA=+5%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO: MEDIOCRE=-5%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE: DISCRETO= +5%.

Tot.: +15%

Con l'applicazione di tale coefficiente totale, il valore del terreno in esame viene definito in 5,10 €/mq.

Strumento utile soprattutto per la consultazione e la verifica delle valutazioni effettuate è costituito anche dai "Valori agricoli medi della Provincia" fissati dall'Ufficio provinciale di LATINA che, seppur aggiornati fino al 2006 tengono conto, però, delle colture effettivamente praticate o praticabili sul terreno stesso.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria N°7 (dove ricade il terreno in oggetto) ed in riferimento al tipo di coltura "Seminativo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 12.535,00/Ha (€ 1,253/mq).

Il valore unitario definito in 5,10 €/mq, tenuto conto delle ottime caratteristiche dei terreni agricoli in Località Quarto Iannotta di Fondi, appare compatibile con il V.A.M. della Regione Agraria corrispondente e pertanto il valore del terreno preso in esame è stimato in complessivi € 2.907,00.

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta
Il bene in esame, denominato BENE T consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 495 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE T in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: All. BENE T4_Documentazione URBANISTICA
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 495, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: €

4.100,40

Per la determinazione del valore di beni quali i terreni, trattandosi nello specifico di terreni agricoli, la scrivente ha ritenuto corretto utilizzare la stima per comparazione consistente nella determinazione del valore di mercato mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe paragonabili e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Cfr. BENE T All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

I terreni che insistono nella località QUARTO IANNOTTA sono costituiti da terre dalla scarsa permeabilità in un ambiente di origine lacuale e palustre: la zona è soggetta ad allagamenti frequenti.

Il valore determinato in base al criterio sopra esposto e pari a 4,43 €/mq, è stato successivamente affinato tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali:

- 1) UBICAZIONE E ORIENTAMENTO - Qualità dell'area agricola di riferimento, caratteristiche ambientali e territoriali, esposizione, soleggiamento/venti: ottima +10%; buono +5%; mediocre 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) ACCESSIBILITÀ - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala territoriale: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO - Caratteristiche tecniche del terreno: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE - Caratteristiche e tipo di coltivazioni praticabili, stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%.

L'applicazione dei coefficienti di incremento/decremento al BENE in esame restituisce i seguenti valori:

- 1) UBICAZIONE e ORIENTAMENTO: OTTIMI=+10%;
- 2) ACCESSIBILITÀ: DISCRETA=+5%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO: MEDIOCRE=-5%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE: DISCRETO= +5%.

Tot.: +15%

Con l'applicazione di tale coefficiente totale, il valore del terreno in esame viene definito in 5,10 €/mq.

Strumento utile soprattutto per la consultazione e la verifica delle valutazioni effettuate è costituito anche dai "Valori agricoli medi della Provincia" fissati dall'Ufficio provinciale di LATINA che, seppur aggiornati fino al 2006 tengono conto, però, delle colture effettivamente praticate o praticabili sul terreno stesso.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria N°7 (dove ricade il terreno in oggetto) ed in riferimento al tipo di coltura "Seminativo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 12.535,00/Ha (€ 1,253/mq).

Il valore unitario definito in 5,10 €/mq, tenuto conto delle ottime caratteristiche dei terreni agricoli in Località Quarto Iannotta di Fondi, appare compatibile con il V.A.M. della Regione Agraria corrispondente e pertanto il valore del terreno preso in esame è stimato in complessivi € 4.100,40.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Terreno Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta	570,00 mq	5,10 €/mq	€ 2.907,00	100,00%	€ 2.907,00
Bene N° 18 - Terreno Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta	804,00 mq	5,10 €/mq	€ 4.100,40	100,00%	€ 4.100,40
Valore di stima:					€ 7.007,40

Valore di stima: € 7.007,40

Valore finale di stima: € 7.007,40

LOTTO 11

- Bene N° 19** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta

Il BENE n. 19 in esame, di seguito BENE U, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 625 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta.

Nel PRG 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, troviamo il BENE U in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo).

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE U All. 4_Documentazione URBANISTICA

Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 625, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 765,00

Per la determinazione del valore di beni quali i terreni, trattandosi nello specifico di terreni agricoli, la scrivente ha ritenuto corretto utilizzare la stima per comparazione consistente nella determinazione del valore di mercato mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe paragonabili e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Cfr. BENE U All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

I terreni che insistono nella località QUARTO IANNOTTA sono costituiti da terre dalla scarsa permeabilità in un ambiente di origine lacuale e palustre: la zona è soggetta ad allagamenti frequenti.

Il valore determinato in base al criterio sopra esposto e pari a 4,43 €/mq, è stato successivamente affinato tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali:

 - 1) UBICAZIONE E ORIENTAMENTO - Qualità dell'area agricola di riferimento, caratteristiche ambientali e territoriali, esposizione, soleggiamento/venti: ottima +10%; buono +5%; mediocre 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
 - 2) ACCESSIBILITÀ - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala territoriale: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
 - 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO - Caratteristiche tecniche del terreno: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%;

4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE - Caratteristiche e tipo di coltivazioni praticabili, stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%.

L'applicazione dei coefficienti di incremento/decremento al BENE in esame restituisce i seguenti valori:

- 1) UBICAZIONE e ORIENTAMENTO: OTTIMI=+10%;
- 2) ACCESSIBILITÀ: DISCRETA=+5%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO: MEDIOCRE=-5%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE: DISCRETO= +5%.

Tot.: +15%

Con l'applicazione di tale coefficiente totale, il valore del terreno in esame viene definito in 5,10 €/mq.

Strumento utile soprattutto per la consultazione e la verifica delle valutazioni effettuate è costituito anche dai "Valori agricoli medi della Provincia" fissati dall'Ufficio provinciale di LATINA che, seppur aggiornati fino al 2006 tengono conto, però, delle colture effettivamente praticate o praticabili sul terreno stesso.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria N°7 (dove ricade il terreno in oggetto) ed in riferimento al tipo di coltura "Seminativo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 12.535,00/Ha (€ 1,253/mq).

Il valore unitario definito in 5,10 €/mq, tenuto conto delle ottime caratteristiche dei terreni agricoli in Località Quarto Iannotta di Fondi, appare compatibile con il V.A.M. della Regione Agraria corrispondente e pertanto il valore del terreno preso in esame è stimato in complessivi € 765,00.

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta
Il BENE n. 20 in esame, di seguito BENE V, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 626 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta.
Nel PRG 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, troviamo il BENE V in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo).
Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE V All. 4_Documentazione URBANISTICA
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 626, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 765,00
Per la determinazione del valore di beni quali i terreni, trattandosi nello specifico di terreni agricoli, la scrivente ha ritenuto corretto utilizzare la stima per comparazione consistente nella determinazione del valore di mercato mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe paragonabili e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.
Cfr. BENE V All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.
I terreni che insistono nella località QUARTO IANNOTTA sono costituiti da terre dalla scarsa permeabilità in un ambiente di origine lacuale e palustre: la zona è soggetta ad allagamenti frequenti.
Il valore determinato in base al criterio sopra esposto e pari a 4,43 €/mq, è stato successivamente affinato tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali:



- 1) UBICAZIONE E ORIENTAMENTO - Qualità dell'area agricola di riferimento, caratteristiche ambientali e territoriali, esposizione, soleggiamento/venti: ottima +10%; buono +5%; mediocre 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) ACCESSIBILITÀ - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala territoriale: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO - Caratteristiche tecniche del terreno: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE - Caratteristiche e tipo di coltivazioni praticabili, stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%.

L'applicazione dei coefficienti di incremento/decremento al BENE in esame restituisce i seguenti valori:

- 1) UBICAZIONE e ORIENTAMENTO: OTTIMI=+10%;
- 2) ACCESSIBILITÀ: DISCRETA=+5%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO: MEDIOCRE=-5%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE: DISCRETO= +5%.

Tot.: +15%

Con l'applicazione di tale coefficiente totale, il valore del terreno in esame viene definito in 5,10 €/mq.

Strumento utile soprattutto per la consultazione e la verifica delle valutazioni effettuate è costituito anche dai "Valori agricoli medi della Provincia" fissati dall'Ufficio provinciale di LATINA che, seppur aggiornati fino al 2006 tengono conto, però, delle colture effettivamente praticate o praticabili sul terreno stesso.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria N°7 (dove ricade il terreno in oggetto) ed in riferimento al tipo di coltura "Seminativo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 12.535,00/Ha (€ 1,253/mq).

Il valore unitario definito in 5,10 €/mq, tenuto conto delle ottime caratteristiche dei terreni agricoli in Località Quarto Iannotta di Fondi, appare compatibile con il V.A.M. della Regione Agraria corrispondente e pertanto il valore del terreno preso in esame è stimato in complessivi € 765,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Terreno Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta	300,00 mq	5,10 €/mq	€ 1.530,00	50,00%	€ 765,00
Bene N° 20 - Terreno Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta	300,00 mq	5,10 €/mq	€ 1.530,00	50,00%	€ 765,00
				Valore di stima:	€ 1.530,00

Valore di stima: € 1.530,00

Valore finale di stima: € 1.530,00



LOTTO 12

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano

Il BENE n.16 in esame, di seguito BENE R (Lotto 12), consta di un terreno agricolo ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1475.

Nel PRG 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, il BENE R ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato).

Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE R All. 4_Documentazione URBANISTICA

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1475, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 23.196,60

Per la determinazione del valore di beni quali i terreni, trattandosi nello specifico di terreni agricoli, la scrivente ha ritenuto corretto utilizzare la stima per comparazione consistente nella determinazione del valore di mercato mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe paragonabili e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Cfr. BENE R All.4_Documentazione URBANISTICA e All.8_ Risultanze OMI e agenzie IMMOBILIARI.

Il valore determinato in base al criterio sopra esposto è pari a 8,20 €/mq, è stato successivamente affinato tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali:

- 1) UBICAZIONE E ORIENTAMENTO - Qualità dell'area agricola di riferimento, caratteristiche ambientali e territoriali, esposizione, soleggiamento/venti: ottima +10%; buono +5%; mediocre 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 2) ACCESSIBILITÀ - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala territoriale: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -20%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO - Caratteristiche tecniche del terreno: ottimo +10%; buono +5%; normale 0; mediocre -5%; pessimo -10%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE - Caratteristiche e tipo di coltivazioni praticabili, stato di conservazione e funzionalità: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%.

L'applicazione dei coefficienti di incremento/decremento al BENE in esame restituisce i seguenti valori:

- 1) UBICAZIONE ed ORIENTAMENTO: OTTIMA= +10%;
- 2) ACCESSIBILITÀ: DISCRETA= +5%;
- 3) CONFIGURAZIONE PLANO-ALTIMETRICA E GEOLOGIA DEL TERRENO: BUONA= +5%;
- 4) PRODUTTIVITÀ/REDDITIVITÀ/STATO DI MANUTENZIONE: NORMALE= 0%.

Tot.= +20%

Con l'applicazione di tale coefficiente totale, il valore del terreno in esame viene definito in 9,80 €/mq.

Strumento utile soprattutto per la consultazione e la verifica delle valutazioni effettuate è costituito anche dai "Valori agricoli medi della Provincia" fissati dall'Ufficio provinciale di LATINA che, seppur aggiornati fino al 2006 tengono conto, però, delle colture effettivamente praticate o praticabili sul terreno stesso.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria N°7 (dove ricade il terreno in oggetto) ed in riferimento al tipo di coltura "Seminativo irriguo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 23.980,00/Ha (€ 2,398/mq). Il valore unitario definito in 9,80 €/mq, tenuto conto delle ottime caratteristiche dei terreni agricoli in Località Fossato Piano,



appare compatibile con il V.A.M. della Regione Agraria corrispondente e pertanto il valore complessivo del terreno preso in esame è stimato in complessivi € 23.196,60 arrotondato per eccesso a € 23.200,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Terreno Fondi (LT) - Località Fossato Piano	2367,00 mq	9,80 €/mq	€ 23.196,60	100,00%	€ 23.196,60
				Valore di stima:	€ 23.196,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 23.200,00

Valore finale di stima: € 23.200,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si evidenziano riserve e particolarità da segnalare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Roma, li 29/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Mario Arianna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento dell'esperto, Convocazione al sopralluogo peritale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale del sopralluogo peritale E.I. r.g.n. 331_2021
- ✓ N° 3 Altri allegati - Copia estratto per riassunto Atto di matrimonio
- ✓ N° 4 Altri allegati - Costituzione di Fondo Patrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 5 Altri allegati - Accesso agli atti, richiesta proroga, rinvio udienza
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Comune di Fondi
- ✓ N° 7 Altri allegati - Regioni agrarie_VAM_LT_2006
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.1 BENI A-B
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.2 BENE C
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.3 BENE D
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.4 BENI E-F
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.5 BENE Z
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.6 BENE G
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.7 BENI H-I
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.8 BENI L-M
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.9 BENI N-O-P-Q
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.10 BENI S-T
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.11 BENI U-V
- ✓ ALLEGATI LOTTO N.12 BENE R



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, Palazzina di due piani, interno n.d., piano TERRA

Il BENE A, BENE n.1 coincidente con LOTTO 1, consta di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato nel Comune di FONDI (LT) al n.1018 di Via Fondi-Sperlonga, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 44, Particella 254, sub 5 (Piano Terra) e sub 3 (corte esclusiva, al Piano Terra). L'area nella quale è iscritto il BENE A insiste in Zona agricola V3 del P.R.G. del Comune di Fondi (LT), connotata da una tipologia edilizia costituita prevalentemente da capannoni a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale. Il BENE A ricade in zona agricola ma nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi. La zona è poco servita dal trasporto pubblico: lungo la Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga infatti vi passa un'unica corriera che collega il centro della città con Terracina e viceversa. In prossimità dell'immobile oggetto della trattazione si rileva carenza di negozi di prima necessità. Per accedere al bene partendo dal centro della città, si procede lungo la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e costituisce un'importante arteria stradale che collega il centro della cittadina di Fondi con la zona periferica che va verso il mare. Per arrivare all'immobile in esame bisogna percorrere dunque Via Fondi-Sperlonga: provenendo dal centro, dopo circa 3 Km si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 50 mt, ci si trova affianco al portoncino di ingresso all'abitazione. L'accesso al Bene A avviene da un ingresso posto sul lato lungo dello stabile nel quale è iscritto, a sud est, che affaccia direttamente sullo stradello suddetto, che si diparte da Via Fondi-Sperlonga e appartiene alla stessa Proprietà **** Omissis **** (Sub.1). L'appartamento oggetto della presente stima si estende al Piano Terra di una palazzina di due livelli fuori terra. Cfr. ELABORATO PLANIMETRICO in: BENE A_All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI. Entrando all'interno dell'abitazione, si accede subito in un ampio ingresso sul quale, a sinistra, si affaccia la cucina mentre, procedendo di fronte e poi verso destra, si va verso un lungo corridoio sul quale affacciano il bagno, un piccolo ripostiglio senza finestra, un secondo bagno non completo e tre grandi camere da letto. L'immobile non fa parte di un condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 254, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 5 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 254 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio, che comprendente sia il BENE A che il BENE C insieme ai relativi spazi privati separati rappresentati dalle corti esterne, ricade in "Zona Agricola V3" secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Il suddetto fondo pignorato rientra nelle zone classificate 'Paesaggio Agrario di Continuità' nel PTPR TAV.A Paesaggi DGR 228 (PTPR Lazio Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022). Rientra anche nelle zone vincolate classificate "Rispetto delle acque pubbliche" del PTPR Tav. B. Nelle NTA, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua. Si allegano in appendice della presente relazione le schede con gli stralci cartografici del PRG di Fondi e del P.T.P.R. Lazio e del Sistema Informativo Territoriale-SIT WebGIS Provincia di Latina (Cfr. BENE A_All.4_Documentazione URBANISTICA).

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, piano TERRA

Il BENE n.2, denominato BENE B incluso nel LOTTO 1, consta di un'area urbana di forma assimilabile ad un rettangolo di dimensioni 12x20 m. ca., ubicata nel Comune di FONDI (LT) al n.1018 di Via Fondi-Sperlonga, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44, Particella 254 sub 4 e



riportata in categoria catastale F/1, della consistenza di 236 mq. L'area nella quale è iscritto il BENE B insiste in Zona agricola V3 del P.R.G. del Comune di Fondi (LT) che è connotata da una tipologia edilizia costituita prevalentemente da capannoni a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale. Il BENE B ricade in zona agricola seppure nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi. Per accedere al bene partendo dal centro della città, si procede lungo la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e costituisce un'importante arteria stradale che collega il centro della cittadina di Fondi con la zona periferica che va verso il mare. Per arrivare all'immobile in esame bisogna percorrere dunque Via Fondi-Sperlonga: provenendo dal centro, dopo circa 3 Km si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 60 mt, ci si trova affianco al cancello in ringhiera metallica a due ante che permette l'accesso, anche carrabile all'area. L'area urbana in esame è recintata lungo tutto il perimetro con rete metallica e paletti in ferro: sul lato corto sud est del lotto è presente un cancelletto pedonale la mette in collegamento diretto con l'area attigua rappresentata dalla corte esclusiva del BENE A (BENE 1). L'accesso al Bene B avviene direttamente dallo stradello che, come suddetto, si diparte da Via Fondi-Sperlonga e appartiene alla stessa Proprietà **** Omissis **** (Sub. 1). L'area urbana in esame è posta in contiguità con l'immobile di cui ai BENI A e C del compendio. Cfr. ELABORATO PLANIMETRICO in: BENE B_All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI. e BENE B_All.7_Documentazione FOTOGRAFICA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 254, Sub. 4, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fondo pignorato su cui sorge il BENE B insieme a BENE A e BENE C, ricade in "Zona Agricola V3" secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Il suddetto fondo pignorato rientra nelle zone classificate 'Paesaggio Agrario di Continuità' nel PTPR TAV.A Paesaggi DGR 228 (PTPR Lazio Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022). Rientra anche nelle zone vincolate classificate "Rispetto delle acque pubbliche" del PTPR Tav. B (Canale Baratta). Nelle NTA, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua. 1.Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di centocinquanta metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto. Si allegano in appendice della presente relazione le schede con gli stralci cartografici del PRG di Fondi e del P.T.P.R. Lazio e del Sistema Informativo Territoriale-SIT WebGIS Provincia di Latina (Cfr. BENE B_All.4_Documentazione URBANISTICA). Si allegano in appendice della presente relazione le schede con gli stralci cartografici del PRG di Fondi e del P.T.P.R. Lazio (All. n. 4_Documentazione Urbanistica).

Prezzo base d'asta: € 199.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, edificio Palazzina di due piani, scala unica, piano T - 1°
Il BENE n.3, denominato BENE C e coincidente con il LOTTO 2, consiste in un appartamento destinato a civile abitazione ubicato nel Comune di Fondi (LT) al n.1018 della Via Fondi-Sperlonga, distinto in N.C.E.U. al foglio 44, particella 254, sub 6 (androne con scala di accesso al Piano Terra e immobile al Piano Primo) graffato con sub 2 (corte esclusiva di pertinenza, al Piano Terra). L'immobile si trova all'interno di un edificio di due piani ubicato in Zona agricola V3 del comune. La zona nella quale è ubicato il BENE C si trova in area extra-urbana connotata dalla tipologia prevalente di capannoni tipici a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza sporadica di fabbricati a destinazione residenziale. Partendo dal centro di Fondi si procede lungo



la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e rappresenta un'importante arteria stradale che collega il centro della cittadina con la zona periferica che va verso il mare. La zona risulta coperta solamente a sufficienza dal trasporto pubblico: lungo la Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga infatti vi passa un'unica corriera che collega il centro della città di Fondi con Terracina e viceversa. L'area è poco servita da negozi di prima necessità. Percorsi circa 3 Km dal centro, si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 10 mt, sempre sulla destra, oltrepassando un cancelletto pedonale, ci si trova nella piccola corte di pertinenza della proprietà (sub 2). Da lì, varcando il portoncino di ingresso posto sulla facciata corta orientata a sud-est della palazzina suddetta ed accedendo nell'androne, si sale la scala che, dal Piano Terra conduce all'abitazione posta al primo piano (sub 6). La Proprietà oggetto della presente stima si estende come suddetto dal Piano Terra (Corte di pertinenza esclusiva, androne e scala di accesso al Primo Piano) al Piano Primo (appartamento vero e proprio). Dopo aver percorso la scala, una volta superato l'ingresso si procede all'interno dell'appartamento. Sul lato destro del corridoio centrale, posto in continuità con l'ingresso, troviamo i servizi. Lungo quello sinistro troviamo invece due camere da letto e, sul fondo, la zona giorno che si affaccia su un'ampia terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 254, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 44, Part. 254, Sub. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio, che comprendente sia BENE C che BENE A insieme ai relativi spazi privati separati rappresentati dalle corti esterne, ricade in "Zona Agricola V3" secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Il suddetto fondo pignorato rientra nelle zone classificate 'Paesaggio Agrario di Continuità' nel PTPR TAV.A Paesaggi DGR 228 (PTPR Lazio Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022) ma anche nelle zone vincolate classificate "Rispetto delle acque pubbliche" del PTPR Tav. B. Nelle NTA, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua. Si allegano in appendice della presente relazione le schede con gli stralci cartografici del PRG di Fondi e del P.T.P.R. Lazio e del Sistema Informativo Territoriale-SIT WebGIS Provincia di Latina (Cfr. BENE C_All.4_Documentazione URBANISTICA).

Prezzo base d'asta: € 152.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Arnale Rosso, edificio di tre piani fuori terra, piano Seminterrato

Il bene n.4, denominato BENE D, consta di un garage con annessi anche tre posti auto scoperti ubicati nell'area condominiale, individuati con i numeri 12 bis, 100 e 200. È distinto in catasto al Foglio 22, particella 2284 sub 12 ed è ubicato nell'ultimo tratto di Via Arnale Rosso nel Comune di Fondi (LT). In visura catastale non è riportato il numero civico. Via Arnale Rosso si connota come una strada a doppio senso di circolazione che si diparte perpendicolarmente dall'asse stradale principale della città, la SS7 Via Appia, in prosecuzione di via della Stazione e procede verso la zona collinare. Il contesto risulta costituito da servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali verde attrezzato (con lo stadio comunale), scuole, negozi di prima necessità e di beni di largo consumo, soprattutto nel primo tratto dell'infrastruttura a partire dal centro città. Procedendo proprio dal centro verso la collina ed immettendosi nello stradello perpendicolare che si diparte, sul lato sinistro, tra i nn.187 e 189 di Via Arnale Rosso, ci troviamo davanti al cancello condominiale che conduce al bene: un'autorimessa posta all'interno di un fabbricato destinato a civile abitazione (cfr. BENE D All.7_Documentazione fotografica). Il garage in oggetto è dunque iscritto all'interno di una palazzina che presenta tre livelli fuori terra sul lato di Via Arnale Rosso e quattro livelli fuori terra sul versante posteriore. Per accedere al



garage direttamente con l'auto bisogna arrivare proprio dal lato retrostante lo stabile percorrendo Via Feudo. Entrando da Via Feudo e addentrandosi nel lotto (particella 2284), si arriva direttamente al piano seminterrato, occupato da autorimesse, cantine e locali di servizio. L'ingresso principale alla palazzina avviene invece attraversando il cancello o pedonale o carrabile presenti in corrispondenza dell'accesso da Via Arnale Rosso, al n. 187/A. Entrando nell'area, sulla destra troviamo un piccolo giardino pensile condominiale con una scala in muratura addossata alla facciata che conduce ai garages ubicati come suddetto al livello sottostante e quindi all'autorimessa oggetto della presente stima, il sub 12. Cfr. BENE D All.1_Stralcio_Visura_Planimetria CATASTALE; Cfr. BENE D All.4_Documentazione URBANISTICA; Cfr. BENE D All.6_Elaborati grafici del RILIEVO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2284, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato costruito l'immobile nel quale è iscritto il BENE D (LOTTO 3) pignorato, consistente in un'autorimessa, ricade in "Zona di completamento B1" del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978 e Deliberazione consigliere n.88 del 16.05.1980. Il fabbricato suddetto ricade anche, senza interferenza con l'angolo nord-est nel quale è iscritto il BENE D pignorato, nella fascia dei 'Canali di Bonifica' di cui all'art. 47 NTA del PTPR Lazio. Le N.T.A. del P.T.P.R. suddetto riportano all'Articolo 47: 'Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto'. 1. Sono sottoposti a vincolo paesistico in quanto beni del patrimonio identitario regionale, testimonianza della bonifica agraria nella pianura pontina, i canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di centocinquanta metri ciascuno, come di seguito elencati:Canale della bonifica agraria nella piana di Fondi: Canale Pedemontano. 3. Non rientrano nei beni paesaggistici identitari di cui al presente articolo le porzioni di fascia di rispetto che ricadono nelle aree urbanizzate individuate dal PTPR, corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico. In allegato alla presente relazione (BENE D All.4_Documentazione URBANISTICA) sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi e del P.T.P.R. Lazio.

Prezzo base d'asta: € 10.932,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie 284, edificio Palazzina di tre piani fuori terra, scala UNICA, piano TERRA
Il bene n.5, denominato BENE E, è distinto al foglio 36, particella 1367 sub 53, 54 e 55 (ex sub 40) del Catasto urbano di Fondi (LT). Il bene oggetto della presente stima consta di un'area di circa 135 mq ripartito in tre subalterni, riportata in catasto come da progetto architettonico sotto la denominazione di portico, ma che risulta inserita in Catasto in categoria C/6, Classe 2, fungendo tecnicamente da un'area utilizzata come rimessa per autoveicoli all'aperto in corrispondenza del piano pilotis, assimilabile alla tipologia 'posti auto'. Il BENE E è ubicato circa al centro dell'asse viario nord-ovest sud-est costituito dall'omonima strada in cui si trova, Via Madonna delle Grazie a Fondi (LT) che, dipartendosi dall'arteria stradale principale di Fondi costituita dalla SS 7 Appia, nel centro città, collega trasversalmente il centro stesso di Fondi con l'altro grande asse parallelo alla via Appia, costituito dalla ferrovia Roma-Napoli, verso sud. Via Madonna delle Grazie si connota come una zona di espansione residenziale e vi si concentrano vari servizi utili per la comunità, quali supermercati, un piccolo centro commerciale, farmacie e parafarmacia, studi commercialisti ma anche rivenditori di automobili, di arredamenti e beni di largo consumo e un'area privata attrezzata per la custodia dei bambini (il cosiddetto baby-parking). Il BENE E dista dal centro città un solo chilometro. Il contesto nel quale è ubicata la palazzina nella quale insiste il bene è denominato 'Parco Carrera' e consta di due immobili di tre



piani fuori terra ciascuno, denominati Fabbricato A e Fabbricato B (quest'ultimo è quello nel quale ricade il BENE E oggetto della stima) connotati dalla stessa, ordinata facies architettonica. Il Fabbricato B è ubicato in secondo piano mentre il Fabbricato A, separato da Via Madonna delle Grazie solo da un ampio parcheggio, è occupato oltre che da abitazioni e cantine, anche da floride attività commerciali. L'ingresso principale alla palazzina B sia a livello pedonale che carrabile avviene da Via Madonna delle Grazie protetto doppio da cancello con apertura automatica ma è da rilevarsi la presenza anche di un altro accesso carrabile secondario utilizzato quasi mai dai condòmini, costituito da un ampio cancello tenuto chiuso da catena, posto alle spalle di Via Madonna delle Grazie, con accesso/uscita da Via Alghero. L'accesso secondario all'area condominiale costituito da quest'ultimo cancello è ubicato proprio a ridosso del BENE E che è posto all'angolo nord-ovest dell'area a confine con Via Alghero. Cfr. BENE E All.7_Documentazione fotografica. Il piano pilotis coincidente con il BENE E è stato probabilmente destinato ad autorimessa proprio perché trovandosi nell'angolo nord ovest dell'edificio, un'area conchiusa, non viene utilizzato per il transito di persone in entrata ed uscita dall'edificio medesimo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1367, Sub. 53, Categoria C6 - Fg. 36, Part. 1367, Sub. 54, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 1355, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato costruito l'immobile nel quale è iscritto il BENE E (LOTTO 4) pignorato, consistente in due posti auto e dall'area di manovra ed accesso ascritta a bene comune non censibile tra di essi inscritta, ricade in "Zona di espansione residenziale C2" del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. L'edificio in cui si trova il BENE E, in corrispondenza del piano pilotis ubicato a nord ovest, ricade anche nel Piano Particolareggiato di Esecuzione 'Zona di Espansione residenziale C1 - C2_ "Spinete"', nello specifico in Zona di Espansione C2: If. = 2,00 mc/mq. L'immobile in esame è compreso in Aree urbanizzate del PTPR Regione Lazio. L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico. In allegato alla presente relazione (All.E4_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA BENE E -LOTTO 4) sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi, del PPE 'Spinete' e del P.T.P.R. Lazio.

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie, 233, piano TERRA Il bene n.6, denominato BENE F, è distinto al foglio 36, particella 1366 sub 1 del Catasto urbano di Fondi (LT). Trattasi di un'area urbana costituita da una strada privata di uso pubblico con solo diritto di passaggio per i residenti, che si articola intorno ad eleganti palazzine sviluppate su due o tre livelli, circondate da giardini o ampie aree pertinenziali. Il percorso si dirama quasi nella forma di una 'Y' stilizzata, andando a costituire un'ampia porzione di strada ascritta ad 'Area Urbana', ricadente in categoria catastale F/1. Ad oggi la strada suddetta che si diparte dalla più importante arteria stradale costituita da Via Madonna delle Grazie, ha preso il nome di Via Alghero. L'area urbana sopra descritta è una strada utilizzata perlopiù come strada privata, a servizio pressoché esclusivo degli edifici residenziali che vi si affacciano. Il BENE F dista dal centro città un chilometro ca., distanza che si può percorrere agevolmente anche a piedi, ed è circondato da un quartiere ben servito da scuole e servizi per la comunità. Il bene oggetto della presente stima consta di un'area di 1470 mq ca.: vi si accede procedendo lungo Via Madonna delle Grazie e imboccando il BENE F all'altezza del Parco Carrera. Cfr. BENE F All.4_Documentazione URBANISTICA Cfr. BENE F All.6_Elaborati grafici del RILIEVO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1366, Sub. 1, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 1366 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: La superficie nella quale si iscrive l'Area Urbana denominata BENE F è costituita da una strada che presenta una larghezza variabile tra i 4,5 m. e i 10 m. lineari. La strada suddetta si dipana intorno ad un'area residenziale a bassa densità abitativa. L'intera superficie occupata dalla strada ricade in "Zona di espansione residenziale C2" e in strade di



P.R.G. del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Ricade anche nel Piano Particolareggiato di Esecuzione 'Zona di Espansione residenziale C1 - C2_ "Spinete"', nello specifico in parte in Zona di Espansione C2: If. = 2,00 mc/mq e in parte in Viabilità. L'Area Urbana in esame è compresa in Aree urbanizzate del PTPR Regione Lazio. La strada oggetto della perizia nasce dalla fusione delle seguenti zone a diversa destinazione urbanistica: zona C/2 di circa 310 mq., strada di P.R.G. per circa 600 mq e strada per circa 560 mq. L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico. In allegato alla presente relazione (BENE F All.4_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA -LOTTO 4-) sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi, del PPE 'Spinete' e del P.T.P.R. Lazio.

Prezzo base d'asta: € 14.272,50

LOTTO 5

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località FOSSO BARILONE
Il bene in esame, BENE Z Lotto 5 consta di un terreno agricolo utilizzato ad uliveto ubicato in zona extraurbana sulle colline che dominano Fondi (LT). L'area sulla quale insiste prende il nome di Fosso Barilone ed è riportata Catasto Terreni del Comune di Fondi al Foglio 4, Particella 412. Nel PRG 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, il BENE Z ricade in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo). Il terreno rientra anche in: Aree naturali protette della Tavola B del PTPR LAZIO. Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE Z All. 4_Documentazione URBANISTICA
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 412, Qualità Oliveto
Destinazione urbanistica: Il BENE Z ricade in ZONA AGRICOLA V2_Verde agricolo con I.F. 0,03 del P.R.G. di Fondi (LT); in: AREE PROTETTE LAZIO_ZPS Monti Ausoni e Aurunci_Tipo A_Codice IT6040043 nel SIT: Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina-, nel PTPR - Tavola B: in Aree naturali protette del PTPR., NTA Art.38 Cfr. BENE R All. 4_Documentazione URBANISTICA

Prezzo base d'asta: € 4.400,50

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Cristoforo Colombo n.46, edificio Palazzina, piano TERRA
Il bene n.7, denominato BENE G costa di un'autorimessa distinta in Catasto Urbano del Comune di Fondi (LT) al Foglio 30, particella 721 sub 4. Il bene è ubicato al Piano Terra di una palazzina destinata a residenza che affaccia direttamente lungo Via Cristoforo Colombo, a Fondi (LT), una tranquilla strada a senso unico di percorrenza, a destinazione pressoché residenziale, posizionata alle spalle dell'arteria principale rappresentata da Via Lazio. Il contesto urbano è connotato da verde attrezzato, scuole, negozi di prima necessità e di beni di largo consumo. Dista due chilometri a piedi, in linea d'aria, dal centro. Il garage in oggetto è iscritto all'interno di una palazzina di cinque piani fuori terra e vi si può accedere direttamente con l'auto, entrando nell'area condominiale direttamente da Via Cristoforo Colombo, in prossimità del secondo cancello con accesso pedonale lato garages, posto all'angolo nord-est dell'area sulla quale insiste la palazzina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 721, Sub. 4, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato costruito l'immobile nel quale è iscritto il BENE G pignorato, consistente in un'autorimessa, ricade in "Zona di completamento C1" del



vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978 e Deliberazione consigliere n.88 del 16.05.1980. L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico. In allegato alla presente relazione (BENE G All.4_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA-LOTTO 3) sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi, del SIT e del P.T.P.R. Lazio.

Prezzo base d'asta: € 23.420,00

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA
Il BENE n.8, denominato BENE H (Lotto 7), è distinto al foglio 29, particella 2205 del Catasto Terreni di Fondi (LT). Catastalmente il terreno viene riportato come SEMINATIVO di Classe 2 ma in realtà ci troviamo di fronte ad un bene consistente in una piccola strada urbana asfaltata e carrabile senza uscita, larga ca 10 m denominata Via Ungheria. Via Ungheria è formata dalla stessa particella n.2205, in continuità con quella attigua, la n. 2394 che formalmente consterebbe sempre di un terreno. La strada suddetta si diparte da Via Spinete II, una zona residenziale distante circa due chilometri dal centro di Fondi. Il quartiere residenziale cosiddetto 'Le Spinete' è caratterizzato dall'omonima arteria stradale sulla quale affacciano fabbricati a destinazione pressoché abitativa alti al massimo tre piani fuori terra, connotati da una piacevole ed ordinata facies architettonica e circondati quasi sempre da ampi giardini e da comode aree pertinenziali che, sul fronte, li schermano dalla strada. Il quartiere non è ben servito dai servizi di prima necessità.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2205, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste il BENE H (LOTTO 7) pignorato, consistente in un terreno trasformato in strada urbana, ricade in parte in "Zona di espansione residenziale C2" e parte in "Viabilità" del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Il BENE H rientra anche nel Piano Particolareggiato di Esecuzione "Zona di Espansione residenziale C1 - C2_ "Spinete", nello specifico in Zona di Espansione C2: If. = 2,00 mc/mq e in Viabilità. L'immobile in esame ricade in Aree urbanizzate del PTPR Regione Lazio. L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico. In allegato alla presente relazione (Cfr. BENE H All. 4_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA) afferente al BENE H-LOTTO 7 sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi, del PPE 'Spinete' e del P.T.P.R. Lazio. Cfr. All.6_CERTIFICAZIONE di DESTINAZIONE URBANISTICA_ Comune di FONDI (LT)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA
Il BENE n.9, denominato BENE I (Lotto 7), è distinto al Catasto Terreni di Fondi (LT) al Foglio 29, Part. 2394. Catastalmente il terreno viene riportato come AGRUMETO di Classe 2 ma in realtà ci troviamo di fronte ad un bene consistente in una piccola strada urbana senza uscita, asfaltata e carrabile denominata Via Ungheria, formata dalla stessa Particella n.2394 e dalla Particella n. 2205, unite e poste in continuità. Via Ungheria si diparte da Via Spinete II sulla sinistra, se si procede verso il centro di Fondi, una zona residenziale distante circa due chilometri dal centro di Fondi. Il quartiere cosiddetto 'Le Spinete' nel quale, come suddetto la strada insiste, è caratterizzato dall'omonima arteria stradale sulla quale affacciano fabbricati a destinazione pressoché abitativa alti due, tre piani fuori terra, connotati da una piacevole ed ordinata facies architettonica e quasi sempre circondati da giardini ed ampie aree pertinenziali che sul fronte li separano spesso dalla strada. Il quartiere non è servito benissimo dai servizi di prima necessità.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2394, Qualità Agrumeto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste il BENE H (LOTTO 7) pignorato, consistente



in un terreno trasformato in strada urbana, ricade in parte in "Zona di espansione residenziale C2" e parte in "Viabilità" del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Il BENE H rientra anche nel Piano Particolareggiato di Esecuzione "Zona di Espansione residenziale C1 - C2_ "Spinete", nello specifico in Zona di Espansione C2: If. = 2,00 mc/mq e in Viabilità. L'immobile in esame ricade in Aree urbanizzate del PTPR Regione Lazio. L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico. In allegato alla presente relazione (Cfr. BENE H All. 4_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA) afferente al BENE H-LOTTO 7 sono riportati gli stralci cartografici del PRG di Fondi, del PPE 'Spinete' e del P.T.P.R. Lazio. Cfr. All.6_CERTIFICAZIONE di DESTINAZIONE URBANISTICA_ Comune di FONDI (LT)

Prezzo base d'asta: € 7.700,0

LOTTO 8

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rinchiusa
Il bene n.10 in esame, denominato BENE L consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 167. Nel PRG 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, lo troviamo in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo Attrezzato). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: All. BENE L4_Documentazione URBANISTICA Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 167, Qualità Seminativo irriguo Destinazione urbanistica: Immobile in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 167. Nel 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, il BENE M ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03 - 0,07 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE). Nel P.T.P.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2) il BENE M ricade in: P.T.P.R. Tavola B_ Acque Pubbliche Rispetto. Nome_ Fiume Vetere. In NTA: Articolo 36 Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua. Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE consta di un terreno dalla superficie agricola utilizzata a seminativo, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rinchiusa
Il bene n.11 in esame, denominato BENE M consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 170. Nel PRG 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, lo troviamo in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo Attrezzato). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE M All. 4_Documentazione URBANISTICA Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 170, Qualità Agrumeto Destinazione urbanistica: Immobile in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 170. Nel 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, il BENE M ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03 - 0,07 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE). Nel P.T.P.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2) il BENE M ricade in: P.T.P.R. Tavola B_ Acque Pubbliche Rispetto. Nome_ Fiume Vetere. In NTA: Articolo 36 Protezione dei



fiumi, torrenti, corsi d'acqua. Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE consta di un terreno dalla superficie agricola utilizzata a seminativo, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità.

Prezzo base d'asta: € 20.932,00



LOTTO 9

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano

Il bene n.12 in esame, denominato BENE N, consta di un terreno agricolo ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1466. La Località FOSSATO PIANO consta di un'ampia zona destinata da P.R.G. a verde agricolo attrezzato, caratterizzata da sporadica presenza di costruzioni rurali e di ville, da una campagna ricca e verdeggiante e dalla presenza di agrumeti e uliveti a perdita d'occhio. Alle sue spalle invece, verso nord est, l'area è protetta dalla catena montuosa formata dai Monti Casamurata, Forlacchio e Capo di Varde, che vanno a costituire il Parco dei Monti Aurunci. Il BENE N ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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. Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE N All.4_ Documentazione URBANISTICA Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1466, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1466. Il BENE N ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03-0,07 del 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 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in BENE N All. 4_ Documentazione URBANISTICA). Come si evince anche dal Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE N consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, generalmente utilizzato a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da permeabilità media. Il BENE N risulta inutilizzato come terreno agricolo che produca reddito poiché è iscritto nella proprietà privata del villino al Foglio 31 Part. 1486 sub 1 ed è inglobato nel giardino circostante. Cfr. BENE N All.4_ Documentazione URBANISTICA e All.7_ Documentazione FOTOGRAFICA

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano

Il bene n.13 in esame, denominato BENE O consta di un terreno agricolo ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1469. La Località FOSSATO PIANO consta di un'ampia zona destinata da P.R.G. a verde agricolo attrezzato, caratterizzata da sporadica presenza di costruzioni rurali e di ville, da una campagna ricca e verdeggiante e dalla presenza di agrumeti a perdita d'occhio. Alle sue spalle invece, verso nord est, l'area è protetta dalla catena montuosa formata dai Monti Casamurata, Forlacchio e Capo di Varde, che vanno a costituire il Parco dei Monti Aurunci. Il BENE O ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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. Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE O All.4_ Documentazione URBANISTICA Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1469, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1469. Il BENE O ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F.



0,03-0,07 del 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-(cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in BENE O All.4_Documentazione URBANISTICA). Il BENE O risulta per un piccolo lacerto sottoposto a vincolo paesaggistico e ciò lo si evince nel P.T.P.R. TAVOLA B_ Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR) come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua 1, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice. Nel Sistema Informativo Territoriale della Provincia di Latina- SIT, il BENE O consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, generalmente utilizzato a foraggiere annuali, caratterizzato da permeabilità media. Di fatto, il BENE O risulta inutilizzato come terreno agricolo che produca reddito. Cfr. BENE O All.4_Documentazione URBANISTICA

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano

Il bene n.14 in esame, denominato BENE P consta di un terreno agricolo minuscolo utilizzato come tratto di stradello ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1471. Nel PRG 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, il BENE P ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE P All. 4_Documentazione URBANISTICA

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1471, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1471. Nel 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- il BENE P ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03-0,07 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in All. BENE P 4_Documentazione URBANISTICA). Il BENE P risulta anche sottoposto a vincolo paesaggistico: nel P.T.P.R. TAVOLA B_ Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR) come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua 1, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice. Come si evince anche dal Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE P consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, generalmente utilizzato a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità. Di fatto, il BENE P risulta inutilizzato come terreno agricolo che produca reddito. Cfr. BENE P All. 4_Documentazione URBANISTICA

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano

Il bene n.15 in esame, denominato BENE Q consta di un terreno agricolo ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1473. Il BENE Q ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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. Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: All. BENE Q 4_Documentazione URBANISTICA. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1473, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1473. Nel 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- il BENE Q ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03-



0,07 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in BENE Q All.4_Documentazione URBANISTICA). Come si evince anche dal Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE Q consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, generalmente utilizzato a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da permeabilità media. Di fatto, il BENE Q risulta inutilizzato come terreno agricolo che produca reddito, bensì come terreno a prato. Cfr. BENE Q All.4_Documentazione URBANISTICA

Prezzo base d'asta: € 12.366,20

LOTTO 10

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta
Il bene in esame, denominato BENE S consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 296 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE S in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: All. BENE S4_Documentazione URBANISTICA Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 296, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 296. Nel 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, il BENE S ricade in ZONA AGRICOLA V2_Verde agricolo_ con I.F. 0,03 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE). Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE S consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, utilizzata a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità. Cfr. BENE S All. 4_Documentazione URBANISTICA
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta
Il bene in esame, denominato BENE T consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 495 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE T in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: All. BENE T4_Documentazione URBANISTICA Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 495, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 495. Nel 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, il BENE S ricade in ZONA AGRICOLA V2_Verde agricolo_ con I.F. 0,03 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE). Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE T consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, utilizzata a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità. Cfr. BENE T All. 4_Documentazione URBANISTICA

Prezzo base d'asta: € 7.007,40



LOTTO 11

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta
Il bene in esame, denominato BENE U consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 625 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE U in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE U All. 4 _Documentazione URBANISTICA Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 625, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 625. Nel 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, il BENE U ricade in ZONA AGRICOLA V2_Verde agricolo_ con I.F. 0,03 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE). Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina-SIT, il BENE U consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, utilizzata a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità. Cfr. BENE U All. 4_Documentazione URBANISTICA
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta
Il bene in esame, denominato BENE V consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 626 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE V in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE V All. 4_Documentazione URBANISTICA Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 626, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 626. Nel 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, il BENE V ricade in ZONA AGRICOLA V2_Verde agricolo_ con I.F. 0,03 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE). Nel Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina-SIT, il BENE V consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, utilizzata a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità. Cfr. BENE V All. 4_Documentazione URBANISTICA

Prezzo base d'asta: € 1.530,00

LOTTO 12

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano
Il bene n.16 in esame, denominato BENE R (Lotto 12) consta di un terreno agricolo ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1475. Nel PRG 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, il BENE R ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE R All. 4_Documentazione URBANISTICA



Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1475, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: Terreno in Comune di FONDI (LT) distinto in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1475. Nel 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- il BENE R ricade in ZONA AGRICOLA V3_Verde agricolo attrezzato_ con I.F. 0,03-0,07 (cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in BENE R All. 4_Documentazione URBANISTICA). Il BENE R risulta anche sottoposto a vincolo paesaggistico: nel P.T.P.R. TAVOLA B_ Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR) come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua 1, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice. Come si evince anche dal Sistema Informativo Territoriale -della Provincia di Latina- SIT, il BENE R consta di un terreno dalla superficie a seminativo non irriguo, generalmente utilizzato a foraggiere annuali, caratterizzato dal comportamento prevalentemente coesivo e da scarsa permeabilità. Di fatto, il BENE R risulta inutilizzato come terreno agricolo che produca reddito. Cfr. BENE R All. 4_Documentazione URBANISTICA

Prezzo base d'asta: € 23.196,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 331/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, Palazzina di due piani, interno n.d., piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 254, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 254	Superficie	147,58 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo peritale il BENE A, riportato in C.U. del Comune di Fondi al foglio 44, particella 254 sub 5 e 3 e compendiato nel Lotto 1, risultava non arredato e non abitato, probabilmente a seguito del recente sfratto al quale si è fatto precedentemente cenno nella presente relazione (Cfr. BENE A_ All.3_Altri ATTI_ Intimazione di sfratto per morosità). Nel corso dello svolgimento delle ricognizioni peritali, per quanto concerne la distribuzione e l'ampiezza dei locali, si è constatata la sostanziale sovrapposibilità tra quanto riportato nell'elaborato progettuale di cui alla C.E. n. 2218 del 14/12/1990, la planimetria catastale dell'appartamento e lo stato di fatto rilevato. Da quanto si evince anche dalla documentazione grafica e fotografica allegata (BENE A_ All.6_Elaborati grafici del rilievo e BENE A_ All.7_Documentazione FOTOGRAFICA) l'immobile, seppure sia stato probabilmente ristrutturato e abbellito in tempi non remoti da pitture parietali di diversi colori, da modifiche dell'impianto elettrico, ecc., versi oggi in uno stato di conservazione non adeguato, presentando diffuso degrado in più punti, soprattutto in corrispondenza di pareti e soffitti. A partire dalla cucina, ubicata a sinistra rispetto all'ampio ingresso all'appartamento, oltre ad arredi smontati e accatastati a terra, si notano delle macchie di muffa, con distacco di intonaco e pittura scrostata in più punti in prossimità dell'attacco a terra e del soffitto, il tutto dovuto molto probabilmente alle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza posta esattamente sopra il locale cucina. Anche i restanti ambienti dell'immobile versano pressoché nelle stesse condizioni. L'impianto elettrico è carente ed è stato rimaneggiato in più punti.		
Descrizione:	Il BENE n.1 di seguito BENE A, coincidente con LOTTO 1, consta di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato nel Comune di FONDI (LT) al n.1018 di Via Fondi-Sperlonga, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 44, Particella 254, sub 5 (Piano Terra) e sub 3 (corte esclusiva, al Piano Terra). L'area nella quale è iscritto il BENE A insiste in Zona agricola V3 del P.R.G. del Comune di Fondi (LT), connotata da una tipologia edilizia costituita prevalentemente da capannoni a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale. Il BENE A ricade in zona agricola ma nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi. La zona è poco servita dal trasporto pubblico: lungo la Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga infatti vi passa un'unica corriera che collega il centro della città con Terracina e viceversa. In prossimità dell'immobile oggetto della trattazione si rileva carenza di negozi di prima necessità. Per accedere al bene partendo dal centro della città, si procede lungo la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e costituisce un'importante arteria stradale che collega il centro della cittadina di Fondi con la zona periferica che va verso il mare. Per arrivare all'immobile in esame bisogna percorrere dunque Via Fondi-Sperlonga: provenendo dal centro, dopo circa 3 Km si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 50 mt, ci si trova affianco al portoncino di ingresso all'abitazione. L'appartamento oggetto della presente stima si estende al Piano Terra di una palazzina di due livelli fuori terra. L'accesso al Bene A avviene da un ingresso posto sul lato lungo dello stabile nel quale è iscritto, a sud est, che affaccia direttamente sullo stradello suddetto, che si diparte da Via Fondi-Sperlonga e appartiene alla stessa Proprietà **** Omissis **** (Sub.1). Cfr. ELABORATO PLANIMETRICO in: BENE A_ All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI. Entrando all'interno dell'abitazione, si accede subito in un ampio ingresso sul quale, a sinistra, si affaccia la cucina mentre, procedendo di fronte eppoi verso destra, si va verso un lungo corridoio sul quale affacciano il bagno, un piccolo ripostiglio senza finestra, un secondo bagno non completo e tre grandi camere da letto. L'immobile non fa parte di un condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 254, Sub. 4, Categoria F1	Superficie	42,48 mq
Stato conservativo:	L'area urbana in esame (categoria catastale F/1) risulta non utilizzata: versa in uno stato di semi abbandono. Viene occupata saltuariamente dalle auto dei proprietari. Cfr. BENE B_ALL.7_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
Descrizione:	<p>Il BENE n.2, di seguito BENE B incluso nel LOTTO 1, consta di un'area urbana di forma assimilabile ad un rettangolo di dimensioni 12x20 m. ca., ubicata nel Comune di FONDI (LT) al n.1018 di Via Fondi-Sperlonga, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44, Particella 254 sub 4 e riportata in categoria catastale F/1, della consistenza di 236 mq. L'area nella quale è iscritto il BENE B insiste in Zona agricola V3 del P.R.G. del Comune di Fondi (LT) che è connotata da una tipologia edilizia costituita prevalentemente da capannoni a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale. Il BENE B ricade in zona agricola seppure nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi. Per accedere al bene partendo dal centro della città, si procede lungo la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e costituisce un'importante arteria stradale che collega il centro della cittadina di Fondi con la zona periferica che va verso il mare. Per arrivare all'immobile in esame bisogna percorrere dunque Via Fondi-Sperlonga: provenendo dal centro, dopo circa 3 Km si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 60 mt, ci si trova affianco al cancello in ringhiera metallica a due ante che permette l'accesso, anche carrabile all'area. L'area urbana in esame è recintata lungo tutto il perimetro con rete metallica e paletti in ferro: sul lato corto sud est del lotto è presente un cancelletto pedonale la mette in collegamento diretto con l'area attigua rappresentata dalla corte esclusiva del BENE A (BENE 1). L'accesso al Bene B avviene direttamente dallo stradello che, come suddetto, si diparte da Via Fondi-Sperlonga e appartiene alla stessa Proprietà **** Omissis **** (Sub. 1). Cfr. ELABORATO PLANIMETRICO in: BENE B_All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI e BENE B_All.7_Documentazione FOTOGRAFICA.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga n.1018, Palazzina di due piani, scala unica, piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 254, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 44, Part. 254, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	128,30 mq
Stato conservativo:	Il BENE C consta di un appartamento molto luminoso, realizzato con materiali di pregio e ben curato e mantenuto. Lo stato conservativo può definirsi ottimo.		
Descrizione:	<p>Il BENE n.3, di seguito BENE C e coincidente con il LOTTO 2, consiste in un appartamento destinato a civile abitazione ubicato nel Comune di Fondi (LT) al n.1018 della Via Fondi-Sperlonga, distinto in N.C.E.U. al foglio 44, particella 254, sub 6 (androne con scala di accesso al Piano Terra e immobile al Piano Primo) graffato con sub 2 (corte esclusiva di pertinenza, al Piano Terra). L'immobile si trova all'interno di un edificio di due piani ubicato in Zona agricola V3 del comune. La zona nella quale è ubicato il BENE C si trova in area extra-urbana connotata dalla tipologia prevalente di capannoni tipici a destinazione produttiva, ma anche dalla presenza sporadica di fabbricati a destinazione residenziale. Partendo dal centro di Fondi si procede lungo la direttrice costituita da Via della Stazione che diviene poi Via Fondi-Sperlonga e rappresenta un'importante</p>		



	arteria stradale che collega il centro della cittadina con la zona periferica che va verso il mare. La zona risulta coperta solamente a sufficienza dal trasporto pubblico: lungo la Strada Provinciale Via Fondi-Sperlonga infatti vi passa un'unica corriera che collega il centro della città di Fondi con Terracina e viceversa. L'area è poco servita da negozi di prima necessità. Percorsi circa 3 Km dal centro, si imbecca uno stradello sulla destra e, dopo meno di 10 mt, sempre sulla destra, oltrepassando un cancelletto pedonale, ci si trova nella piccola corte di pertinenza della proprietà (sub 2). Da lì, varcando il portoncino di ingresso posto sulla facciata corta orientata a sud-est della palazzina suddetta ed accedendo nell'androne, si sale la scala che, dal Piano Terra conduce all'abitazione posta al primo piano (sub 6). La Proprietà oggetto della presente stima si estende come suddetto dal Piano Terra (Corte di pertinenza esclusiva, androne e scala di accesso al Primo Piano) al Piano Primo (appartamento vero e proprio). Dopo aver percorso la scala, una volta superato l'ingresso si procede all'interno dell'appartamento. Sul lato destro del corridoio centrale, posto in continuità con l'ingresso, troviamo i servizi. Lungo quello sinistro troviamo invece due camere da letto e, sul fondo, la zona giorno che si affaccia su un'ampia terrazza.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal figlio degli esecutati, insieme al suo nucleo familiare.

LOTTO 3- PREZZO BASE D'ASTA: € 10.932,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Arnale Rosso, edificio di tre piani fuori terra , piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2284, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	37,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo peritale risultava in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Il BENE n.4, di seguito BENE D, consta di un garage con uso di tre ulteriori posti auto scoperti ubicati nell'area condominiale, individuati con i numeri 12 bis, 100 e 200.</p> <p>Cfr. Planimetria posti auto esterni BENE D All. 6d_elaborati grafici del RILIEVO.</p> <p>È distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 22, particella 2284 sub 12 ed è ubicato nell'ultimo tratto di Via Arnale Rosso nel Comune di Fondi (LT). In visura catastale non è riportato il numero civico. Via Arnale Rosso si connota come una strada a doppio senso di circolazione che si diparte perpendicolarmente dall'asse stradale principale della città, la SS7 Via Appia, in prosecuzione di via della Stazione e procede verso la zona collinare. Il contesto risulta costituito da servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali verde attrezzato (con lo stadio comunale), scuole, negozi di prima necessità e di beni di largo consumo, soprattutto nel primo tratto dell'infrastruttura a partire dal centro città. Procedendo proprio dal centro verso la collina ed immettendosi nello stradello perpendicolare che si diparte, sul lato sinistro, tra i nn.187 e 189 di Via Arnale Rosso, ci troviamo davanti al cancello condominiale che conduce al bene: un'autorimessa posta all'interno di un fabbricato destinato a civile abitazione (cfr. BENE D All.7_Documentazione fotografica).</p> <p>Il garage in oggetto è dunque iscritto all'interno di una palazzina che presenta tre livelli fuori terra sul lato di Via Arnale Rosso e quattro livelli fuori terra sul versante posteriore. Per accedere al garage direttamente con l'auto bisogna arrivare proprio dal lato retrostante lo stabile percorrendo Via Feudo. Entrando da Via Feudo e addentrandosi nel lotto (particella 2284), si arriva direttamente al Piano Seminterrato, occupato da autorimesse, cantine e locali di servizio.</p> <p>L'ingresso principale alla palazzina avviene invece attraversando il cancello o pedonale o carrabile presenti in corrispondenza dell'accesso da Via Arnale Rosso, al n. 187/A.</p> <p>Entrando nell'area, sulla destra troviamo un piccolo giardino pensile condominiale con una scala in muratura addossata alla facciata che conduce ai garages ubicati come suddetto al livello sottostante e quindi all'autorimessa oggetto della presente stima, il sub 12. Cfr. BENE D All.1_PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI; Cfr. BENE D All.4_Documentazione URBANISTICA; Cfr. BENE D All.6_Elaborati grafici del RILIEVO.</p>		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4- PREZZO BASE D'ASTA: € 14.272,50

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie 284, Palazzina di tre piani fuori terra , scala UNICA, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1367, Sub. 53, Categoria C6 - Fg. 36, Part. 1367, Sub. 54, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 1355, Qualità ENTE URBANO	Superficie	155,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel quale è iscritto il BENE E (posti auto al coperto su piano pilotis) al momento del sopralluogo peritale risultava in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Il bene n.5, di seguito BENE E, è distinto al Catasto Fabbricati Foglio 36, particella 1367 sub 53, 54 e 55 (ex sub 40) del Catasto urbano di Fondi (LT).</p> <p>Il bene oggetto della presente stima consta di un'area di circa 135 mq ripartito in tre subalterni, riportata in catasto come da progetto architettonico sotto la denominazione di portico, ma che risulta inserita in Catasto in categoria C/6, Classe 2, fungendo tecnicamente da un'area utilizzata come rimessa per autoveicoli all'aperto in corrispondenza del piano pilotis, assimilabile alla tipologia 'posti auto'.</p> <p>Il BENE E è ubicato circa al centro dell'asse viario nord-ovest sud-est costituito dall'omonima strada in cui si trova, Via Madonna delle Grazie a Fondi (LT) che, dipartendosi dall'arteria stradale principale di Fondi costituita dalla SS 7 Appia, nel centro città, collega trasversalmente il centro stesso di Fondi con l'altro grande asse parallelo alla via Appia, costituito dalla ferrovia Roma-Napoli, verso sud.</p> <p>Via Madonna delle Grazie si connota come una zona di espansione residenziale e vi si concentrano vari servizi utili per la comunità, quali supermercati, un piccolo centro commerciale, farmacie e parafarmacia, studi commercialisti ma anche rivenditori di automobili, di arredamenti e beni di largo consumo e un'area privata attrezzata per la custodia dei bambini (il cosiddetto baby-parking).</p> <p>Il BENE E dista dal centro città un solo chilometro.</p> <p>Il contesto nel quale è ubicata la palazzina nella quale insiste il bene è denominato 'Parco Carrera' e consta di due immobili di tre piani fuori terra ciascuno, denominati Fabbricato A e Fabbricato B (quest'ultimo è quello nel quale ricade il BENE E oggetto della stima) connotati dalla stessa, ordinata facies architettonica.</p> <p>Il Fabbricato B è ubicato in secondo piano mentre il Fabbricato A, separato da Via Madonna delle Grazie solo da un ampio parcheggio, è occupato oltre che da abitazioni e cantine, anche da floride attività commerciali.</p> <p>L'ingresso principale alla palazzina B sia a livello pedonale che carrabile avviene da Via Madonna delle Grazie protetto da cancello a due ante con apertura automatica ma è da rilevarsi la presenza anche di un altro accesso carrabile secondario utilizzato quasi mai dai condòmini, costituito da un ampio cancello tenuto chiuso da catena, posto alle spalle di Via Madonna delle Grazie, con accesso/uscita da Via Alghero.</p> <p>L'accesso secondario all'area condominiale costituito da quest'ultimo cancello è ubicato proprio a ridosso del BENE E che è posto all'angolo nord-ovest dell'area a confine con Via Alghero.</p> <p>Cfr. BENE E All.7_Documentazione fotografica. Il piano pilotis coincidente con il BENE E è stato probabilmente destinato ad autorimessa proprio perché trovandosi nell'angolo nord ovest dell'edificio, un'area conchiusa, non viene utilizzato per il transito di persone in entrata ed uscita dall'edificio medesimo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie, 233, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1366, Sub. 1, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 1366	Superficie	1470,00 mq
Stato conservativo:	L'area urbana BENE F, Via Madonna delle Grazie n. 233 (o, più correttamente, Via Alghero), si trova in buono stato di manutenzione. Risulta asfaltata ed è affiancata su parte del perimetro da muretti che delimitano i giardini pertinenziali e le aree private prospicienti i fabbricati che si affacciano e sono serviti dalla strada stessa. Lungo il percorso sinuoso della strada, a sud e ad ovest, troviamo delle aree incolte coperte da verde sporadico.		
Descrizione:	Il bene n.6, di seguito BENE F, è distinto al foglio 36, particella 1366 sub 1 del Catasto urbano di Fondi (LT). Trattasi di un'area urbana costituita da una strada privata di uso pubblico con solo diritto di passaggio per i residenti, che si articola intorno ad eleganti palazzine sviluppate su due o tre livelli, circondate da giardini o ampie aree pertinenziali. Il percorso si dirama quasi nella forma di una 'Y' stilizzata, andando a costituire un'ampia porzione di strada ascrivita ad 'Area Urbana', ricadente in categoria catastale F/1. Ad oggi la strada suddetta che si diparte dalla più importante arteria stradale costituita da Via Madonna delle Grazie, ha preso il nome di Via Alghero. L'area urbana sopra descritta è una strada utilizzata perlopiù come strada privata, a servizio pressoché esclusivo degli edifici residenziali che vi si affacciano. Il BENE F dista dal centro città un chilometro ca., distanza che si può percorrere agevolmente anche a piedi, ed è circondato da un quartiere ben servito da scuole e servizi per la comunità. Il bene oggetto della presente stima consta di un'area di 1470 mq ca.: vi si accede procedendo lungo Via Madonna delle Grazie e imboccando il BENE F all'altezza del Parco Carrera. Cfr. BENE F All.4_Documentazione URBANISTICA Cfr. BENE F All.6_Elaborati grafici del RILIEVO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5- PREZZO BASE D'ASTA: € 4.400,50

Bene N° 21 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località FOSSO BARILONE		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 412, Qualità Oliveto	Superficie	677,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno destinato a uliveto viene utilizzato regolarmente per la produzione di olio: le piante vengono curate e ben mantenute. Consta di circa 50 alberi di ulivo. Cfr. BENE Z All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.		
Descrizione:	Il bene in esame, di seguito BENE Z Lotto 5, consta di un terreno agricolo utilizzato ad uliveto ubicato in zona extraurbana sulle colline che dominano Fondi (LT). L'area sulla quale insiste prende il nome di Fosso Barilone ed è riportata Catasto Terreni del Comune di Fondi al Foglio 4, Particella 412. Nel PRG 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, il BENE Z ricade in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo). Il terreno rientra anche in: Aree naturali protette della Tavola B del PTPR LAZIO. Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE Z All. 4_Documentazione URBANISTICA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 6- PREZZO BASE D'ASTA: € 23.420,00

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Cristoforo Colombo n.46, edificio Palazzina, piano TERRA		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 721, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	38,16 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta utilizzato da un altro condomino. La porta basculante del garage è stata sostituita da porta a vetri satinati a tre ante, di cui una fissa.		
Descrizione:	Il BENE n.7, di seguito BENE G, costa di un garage distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al Foglio 30, particella 721 sub 4. Il bene è ubicato al Piano Terra di una palazzina a destinazione abitativa che affaccia direttamente lungo Via Cristoforo Colombo, a Fondi (LT), una tranquilla strada a senso unico di percorrenza, a destinazione pressoché residenziale, posizionata alle spalle dell'arteria principale rappresentata da Via Lazio. Il contesto urbano è connotato da verde attrezzato, scuole, negozi di prima necessità e di beni di largo consumo. Dista circa due chilometri a piedi dal centro di Fondi. Il garage in oggetto è iscritto all'interno di una palazzina di cinque piani fuori terra e vi si può accedere direttamente con l'auto, entrando nell'area condominiale direttamente da Via Cristoforo Colombo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 7- PREZZO BASE D'ASTA: € 7.700,00

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2205, Qualità Seminativo	Superficie	356,00 mq
Stato conservativo:	Lo stradello denominato Via Ungheria è formato dalle due Particelle 2205 e 2394 del Foglio 29 riportate nel Catasto Terreni. Costituisce una parte di strada prevista dal PPE Spinete, a servizio degli insediamenti. Vi sono segnati a terra gli stalli per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli di proprietà degli abitanti delle palazzine limitrofe e anche stalli a libero uso. Presenta un manto stradale con asfalto in buone condizioni. Vi trovano alloggio i condotti della fognatura e i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, così pure la rete idrica e la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica. Dopo il 2010 sono stati avviati importanti lavori di risistemazione del quartiere per mano del Comune di Fondi, consistenti nel rifacimento del manto stradale e nell'attivazione del nuovo impianto di pubblica illuminazione.		
Descrizione:	Il BENE n.8, di seguito BENE H (Lotto 7), è distinto al foglio 29, particella 2205 del Catasto Terreni di Fondi (LT). Catastalmente il terreno viene riportato come SEMINATIVO di Classe 1, in realtà ci troviamo di fronte nella prima metà di una strada urbana asfaltata e carrabile senza uscita, larga ca 10 m denominata Via Ungheria. Via Ungheria è formata dalla stessa particella n.2205 (BENE H), in continuità con quella attigua, la		



	n. 2394 (BENE n. 9 di seguito BENE I) che formalmente consta sempre di un terreno. La strada suddetta si diparte da Via Spinete II, una zona residenziale distante circa due chilometri dal centro di Fondi. Il quartiere residenziale cosiddetto 'Le Spinete' è caratterizzato dall'omonima arteria stradale sulla quale affacciano fabbricati a destinazione pressoché abitativa alti al massimo tre piani fuori terra, connotati da una piacevole ed ordinata facies architettonica e circondati quasi sempre da ampi giardini e da comode aree pertinenziali che, sul fronte, li schermano dalla strada. Il quartiere non è ben servito dai servizi di prima necessità.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Spinete II, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2394, Qualità Agrumeto	Superficie	260,00 mq
Stato conservativo:	Lo stradello denominato Via Ungheria è formato dalle due Particelle 2205 e 2394 del Foglio 29 riportate nel Catasto Terreni. Costituisce una parte di strada prevista dal PPE Spinete, a servizio degli insediamenti. Vi sono segnati a terra gli stalli per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli di proprietà degli abitanti delle palazzine limitrofe e anche stalli a libero uso. Presenta un manto stradale con asfalto in buone condizioni. Vi trovano alloggio i condotti della fognatura e i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, così pure la rete idrica e la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica. Dopo il 2010 sono stati avviati importanti lavori di risistemazione del quartiere per mano del Comune di Fondi, consistenti nel rifacimento del manto stradale e nell'attivazione del nuovo impianto di pubblica illuminazione.		
Descrizione:	Il BENE n.9, di seguito BENE I (Lotto 7), è distinto al Catasto Terreni di Fondi (LT) al Foglio 29, Part. 2394. Catastralmente il terreno viene riportato come AGRUMETO di Classe 2 ma in realtà ci troviamo di fronte ad un bene consistente in una piccola strada urbana senza uscita, asfaltata e carrabile denominata Via Ungheria, formata dalla stessa Particella n.2394 e dalla Particella n. 2205 già descritta, unite e poste in continuità. Le caratteristiche della strada denominata Via Ungheria sono state già sinteticamente descritte in riferimento al precedente BENE H.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8- PREZZO BASE D'ASTA: € 20.932,00

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Rinchiusa		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 167, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1010,00 mq
Stato conservativo:	La coltivazione sul terreno è avvicendata a piante foraggere. Il terreno viene irrigato con l'acqua del canale attiguo (il canale Baratta). Al momento del sopralluogo il terreno appariva inutilizzato.		



Descrizione:	Il BENE n.10 in esame, di seguito BENE L, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 167. Nel PRG 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, lo troviamo in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo Attrezzato). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENI L-M All. 4_Documentazione URBANISTICA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Rinchiusa		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 170, Qualità Agrumeto	Superficie	1200,00 mq
Stato conservativo:	La coltivazione prevista sul terreno è AGRUMETO e il terreno viene in genere irrigato con l'acqua del canale attinguo (il canale Baratta). Al momento del sopralluogo però il terreno appariva inutilizzato e vi aveva dimora un unico albero di agrume.		
Descrizione:	Il BENE n.11 in esame, di seguito BENE M, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 61, Particella 170. Nel PRG 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, lo troviamo in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo Attrezzato). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENI L-M All. 4_Documentazione URBANISTICA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9- PREZZO BASE D'ASTA: € 12.366,20

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Fossato Piano		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1466, Qualità Seminativo	Superficie	167,00 mq
Stato conservativo:	La destinazione del terreno agricolo BENE N è di Qualità Seminativo di Classe 4, ma di fatto risulta abbandonato. Cfr. BENE N All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.		
Descrizione:	Il bene n.12 in esame, di seguito BENE N, consta di un terreno agricolo di mq 167 ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1466. La Località FOSSATO PIANO consta di un'ampia zona destinata da P.R.G. a verde agricolo attrezzato, caratterizzata da sporadica presenza di costruzioni rurali e di ville, da una campagna ricca e verdeggiante e dalla presenza di agrumeti e uliveti a perdita d'occhio. Alle sue spalle invece, verso nord est, l'area è protetta dalla catena montuosa formata dai Monti Casamurata, Forlacchio e Capo di Varde, che vanno a costituire il Parco dei Monti Aurunci. Il BENE N ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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. Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE N All.4_Documentazione URBANISTICA		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 13 - Terreno		
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Fossato Piano	
Diritto reale:	Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1469, Qualità Seminativo	Superficie 374,00 mq
Stato conservativo:	La destinazione del terreno agricolo BENE O è Seminativo di Classe 4 ma il BENE non viene utilizzato come tale: ad oggi consta di uno stradello interpodereale che permette l'accesso ai diversi fondi limitrofi. Cfr. BENE O All.7_Documentazione FOTOGRAFICA.	
Descrizione:	Il bene n.13 in esame, di seguito BENE O, consta di un terreno agricolo di mq 374 ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1469. Il BENE O ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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. Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE O All.4_ Documentazione URBANISTICA	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 14 - Terreno		
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Fossato Piano	
Diritto reale:	Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1471, Qualità Seminativo	Superficie 43,00 mq
Stato conservativo:	La destinazione del terreno agricolo BENE P è Seminativo di Classe 4 ma il BENE non viene utilizzato come tale: ad oggi consiste in una parte di stradello che conduce ai lotti di terreno attigui. Cfr. BENE P All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA. Cfr. BENE P All. 4_Documentazione URBANISTICA.	
Descrizione:	Il bene n.14 in esame, di seguito BENE P, consta di un minuscolo terreno agricolo di mq 43 utilizzato come tratto di stradello ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1471. Nel PRG 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, il BENE P ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE P All. 4_Documentazione URBANISTICA	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bene N° 15 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Fossato Piano		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1473, Qualità Seminativo	Superficie	315,00 mq
Stato conservativo:	La destinazione del terreno agricolo BENE Q è Seminativo di Classe 4 ma il BENE viene utilizzato a prato. Cfr. BENE Q All.7_Documentazione FOTOGRAFICA.		
Descrizione:	Il bene n.15 in esame, di seguito BENE Q consta di un terreno agricolo di mq 315 ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1473. Il BENE Q ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato) del PRG 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. Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE Q All. 4_Documentazione URBANISTICA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 10- PREZZO BASE D'ASTA: € 7.007,40

Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 296, Qualità Seminativo	Superficie	570,00 mq
Stato conservativo:	La destinazione del terreno agricolo BENE S è Seminativo di Classe 4. Il terreno viene utilizzato per la produzione del foraggio, non stabilmente. Cfr. BENE S All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.		
Descrizione:	Il BENE n. 17 in esame, di seguito BENE S, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 296 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE S in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE S All. 4_Documentazione URBANISTICA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 18 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta		
Diritto reale:		Quota	



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 495, Qualità Seminativo	Superficie	804,00 mq
Stato conservativo:	La destinazione del terreno agricolo BENE T è Seminativo di Classe 4. Il terreno viene utilizzato per la produzione del foraggio, non stabilmente. Cfr. BENE T All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.		
Descrizione:	Il BENE n. 18 in esame, di seguito BENE T, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 495 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE T in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE T All. 4_Documentazione URBANISTICA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11- PREZZO BASE D'ASTA: € 1.530,00

Bene N° 19 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 625, Qualità Seminativo	Superficie	300,00 mq
Stato conservativo:	La destinazione del terreno agricolo BENE U è Seminativo di Classe 4. Il terreno viene utilizzato per la produzione del foraggio, non stabilmente. Cfr. BENE U All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.		
Descrizione:	Il BENE n. 19 in esame, di seguito BENE U, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 625 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE U in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE U All. 4_Documentazione URBANISTICA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 20 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Quarto Iannotta		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 626, Qualità Seminativo	Superficie	300,00 mq
Stato conservativo:	La destinazione del terreno agricolo BENE V è Seminativo di Classe 4. Il terreno viene utilizzato per la produzione del foraggio, non stabilmente. Cfr. BENE V All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.		



Descrizione:	Il BENE n. 20 in esame, di seguito BENE V, consta di un terreno agricolo ubicato in Fondi (LT) riportato in Catasto Terreni al Foglio 58, Particella 626 e ubicato nella Piana di Fondi, in Località Quarto Iannotta. Nel PRG 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, troviamo il BENE V in Zona Agricola V2 (Verde Agricolo). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE V All. 4_Documentazione URBANISTICA.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 12- PREZZO BASE D'ASTA: € 23.200,00

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Fossato Piano		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1475, Qualità Seminativo	Superficie	2367,00 mq
Stato conservativo:	La destinazione del terreno agricolo BENE R è Seminativo di Classe 4 ma il BENE non viene utilizzato come tale: ad oggi consta di un'area recintata utilizzata in parte come ricovero a cielo aperto di vecchi materiali e attrezzature da costruzione. Cfr. BENE R All. 7_Documentazione FOTOGRAFICA.		
Descrizione:	Il BENE n.16 in esame, di seguito BENE R (Lotto 12), consta di un terreno agricolo ubicato in zona extraurbana denominata Fossato Piano nel Comune di Fondi (LT), riportato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1475. Nel PRG 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, il BENE R ricade in Zona Agricola V3 (Verde Agricolo attrezzato). Cfr. TAV. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE in: BENE R All. 4_Documentazione URBANISTICA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PALAZZINA DI DUE PIANI, INTERNO N.D., PIANO TERRA

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, PIANO TERRA

Iscrizioni



- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a LATINA il 16/02/2017
 Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
 Importo: **** Omissis ****
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: **** Omissis ****
 Spese: **** Omissis ****
 Interessi: **** Omissis ****
 Data: 14/12/2016
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
 Iscritto a ROMA il 21/02/2018
 Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
 Importo: **** Omissis ****
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Data: 22/02/2018
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
 Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
 Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
 Quota: **** Omissis ****
 Importo: **** Omissis ****
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a LATINA il 21/12/2021
 Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - STRADA PROVINCIALE VIA FONDI-SPERLONGA N.1018, EDIFICIO PALAZZINA DI DUE PIANI, SCALA UNICA, PIANO T - 1°

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a LATINA il 16/02/2017
 Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
 Importo: **** Omissis ****
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: **** Omissis ****



Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Data: 14/12/2016

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 21/02/2018

Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a RUOLO il 23/02/2018

Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699

Quota: **** Omissis ****

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 21/12/2021

Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582

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

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA ARNALE ROSSO, EDIFICIO DI TRE PIANI FUORI TERRA, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 16/02/2017

Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Data: 14/12/2016

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 21/02/2018

Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 5 - POSTI AUTO UBICATI A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE 284,
PALAZZINA DI TRE PIANI FUORI TERRA , SCALA UNICA, PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 233, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: 50
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni



- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 21/12/2021

Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N.46, EDIFICIO PALAZZINA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 16/02/2017

Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Data: 14/12/2016

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 21/02/2018

Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a RUOLO il 23/02/2018

Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699

Quota: **** Omissis ****

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 21/12/2021

Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016



- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016



- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RINCHIUSA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018



- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 21/12/2021

Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 16/02/2017

Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: **** Omissis ****

Spese: **** Omissis ****

Interessi: **** Omissis ****

Data: 14/12/2016

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 21/02/2018

Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 22/02/2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a RUOLO il 23/02/2018

Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699

Quota: **** Omissis ****

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 21/12/2021

Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455



Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016



- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSATO PIANO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016



- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018



- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 18 - TERRENO UBCATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ QUARTO IANNOTTA

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FOSSO BARILONE

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 16/02/2017
Reg. gen. 3893 - Reg. part. 455



Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Spese: **** Omissis ****
Interessi: **** Omissis ****
Data: 14/12/2016



- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 21/02/2018
Reg. gen. 4431 - Reg. part. 659
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 22/02/2018
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a RUOLO il 23/02/2018
Reg. gen. 4509 - Reg. part. 699
Quota: **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 21/12/2021
Reg. gen. 32333 - Reg. part. 24582
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

