

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lungo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 468/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	10
Premessa.....	10
Descrizione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	12
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 1, piano T.....	13
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 5, piano T.....	13
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 3.....	14
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	14
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	15
Lotto 1	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	16
Titolarità	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	16
Confini	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	17
Consistenza	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	19
Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	21
Precisazioni.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	22

Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	22
Patti	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	22
Stato conservativo	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	24
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	26
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T.....	30
Lotto 2	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	31
Titolarità	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	32
Confini	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	32
Consistenza	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	35
Dati Catastali	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	36
Precisazioni.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	37
Patti	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	37
Stato conservativo	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	38
Parti Comuni.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	38



Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	39
Stato di occupazione.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	39
Provenienze Ventennali	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	41
Formalità pregiudizievoli	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	42
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	43
Normativa urbanistica	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	44
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	44
Regolarità edilizia	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	44
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2.....	45
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T.....	45
Lotto 3.....	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità	46
Confini	46
Consistenza	46
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali	47
Precisazioni.....	48



Patti	48
Stato conservativo	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici	49
Caratteristiche costruttive prevalenti	49
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali	49
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	51
Regolarità edilizia	51
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Lotto 4	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità	53
Confini	53
Consistenza	53
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali	54
Precisazioni.....	55
Patti	55
Stato conservativo	55
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione	56
Provenienze Ventennali	56
Formalità pregiudizievoli	58
Normativa urbanistica	58
Regolarità edilizia	59
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Lotto 5	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Titolarità	60
Confini	60
Consistenza	60
Cronistoria Dati Catastali.....	61
Dati Catastali	63
Precisazioni.....	63



Patti	64
Stato conservativo	64
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici	64
Caratteristiche costruttive prevalenti	64
Stato di occupazione	65
Provenienze Ventennali	65
Formalità pregiudizievoli	67
Normativa urbanistica	68
Regolarità edilizia	68
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Lotto 6	69
Completezza documentazione ex art. 567.....	69
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	69
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	69
Titolarità	69
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	69
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	69
Confini	70
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	70
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	70
Consistenza	70
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	70
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	72
Cronistoria Dati Catastali.....	72
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	72
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	73
Dati Catastali	74
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	74
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	74
Precisazioni.....	75
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	75
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	75
Patti	75



Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	75
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	75
Stato conservativo	75
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	76
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	76
Parti Comuni.....	76
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	76
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	76
Servitù, censo, livello, usi civici	76
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	76
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	76
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	77
Stato di occupazione	77
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	77
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	77
Provenienze Ventennali	77
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	77
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	78
Formalità pregiudizievoli	79
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	79
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	80
Normativa urbanistica	81
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	81
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	81
Regolarità edilizia	81
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	81
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	81
Vincoli od oneri condominiali.....	82
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1.....	82
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2.....	82



Stima / Formazione lotti.....	82
Lotto 1	82
Lotto 2	84
Lotto 3	86
Lotto 4	87
Lotto 5	88
Lotto 6	89



INCARICO

All'udienza del 21/08/2020, il sottoscritto Geom. Lungo Giovanni, con studio in Via Sirtori, 34 - 04100 - Latina (LT), email lungogiovanni@gmail.com, PEC giovanni.lungo@geopec.it, Tel. 0773 473 145, Fax 0773 473 145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 1, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 5, piano T
- **Bene N° 7** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 3
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1
- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBITATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA 5,5 VANI CATASTALI, CONFINANTE CON VANO SCALA, APPARTAMENTO INDIVIDUATO CON IL SUB 5 E DISTACCO SU VIA LEONARDO DA VINCI, COSI' COMPOSTO:INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, DISIMPEGNO, N 2 BAGNO,2 CAMERE DA LETTO, UNO STUDIO E DUE BALCONI.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende oltre al suddetto immobile distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 4 (BENE 1), anche un garage censito al catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 10 del Comune di Fondi (BENE 2).

Per una corretta descrizione dei beni si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

-SOPRALLUOGHI E ACCESSI

In data 27.09.2021, previo avviso dato a tutte le parti interessate dal procedimento, e' stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, erano presenti l'avv. **** Omissis ****, custode nominato dal G.I. e il sig. **** Omissis ****, esecutato, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 28.01.2022, e' stato effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, era presente il sig. **** Omissis ****, esecutato, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N° 3 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALO, CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI LUCA GIORDANO E MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 9 E 11.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende oltre al suddetto immobile distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 10 (BENE 2), anche un appartamento censito al catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 4 del Comune di Fondi (BENE 1).

Per una corretta descrizione dei beni si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

-SOPRALLUOGHI E ACCESSI

VEDI SOPRALLUOGHI E ACCESSI BENE 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA 5,5 VANI CATASTALI, CONFINANTE CON VANO SCALA, APPARTAMENTO INDIVIDUATO CON IL SUB 4 E DISTACCO SU VIA LUCA GIORDANO, COSI' COMPOSTO:INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, DISIMPEGNO, N 2 BAGNO,2 CAMERE DA LETTO,E DUE BALCONI.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende oltre al suddetto immobile distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 5 (BENE 3), anche un garage censito al catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 12 del Comune di Fondi (BENE 4).

Per una corretta descrizione dei beni si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

-SOPRALLUOGHI E ACCESSI



In data 27.09.2021, previo avviso dato a tutte le parti interessate dal procedimento, e' stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, erano presenti l'avv. **** Omissis ****, custode nominato dal G.I. e il sig. **** Omissis ****, eseguito, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri eseguiti **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 28.01.2022, e' stato effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, era presente il sig. **** Omissis ****, eseguito, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri eseguiti **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T



TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N° 7 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALO, CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI LUCA GIORDANO E MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 11.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende oltre al suddetto immobile distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 12 (bene 4), anche un abitazione censita al catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 5 del Comune di Fondi (BENE 3).

Per una corretta descrizione dei beni si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

-SOPRALLUOGHI E ACCESSI



VEDI SOPRALLUOGHI E ACCESSI BENE 3 LOTTO 2

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 1, PIANO T

TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N° 1 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALO, CONFINANTE DISTACCO DALLA VIA LEONARDO DA VINCI E GARAGE/MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 10 E CON LA CORTE CENSITA CON IL SUB 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

-SOPRALLUOGHI E ACCESSI

In data 27.09.2021, previo avviso dato a tutte le parti interessate dal procedimento, e' stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, erano presenti l'avv. **** Omissis ****, custode nominato dal G.I. e il sig. **** Omissis ****, eseguito, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri eseguiti **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 28.01.2022, e' stato effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, era presente il sig. **** Omissis ****, eseguito, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri eseguiti **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 5, PIANO T

TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N° 5 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALO, CONFINANTE CON VANO SCALO, DISTACCO DALLA VIA DI LUCA GIORDANO E MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 10 E 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

-SOPRALLUOGHI E ACCESSI

In data 27.09.2021, previo avviso dato a tutte le parti interessate dal procedimento, e' stato effettuato un primo

sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, erano presenti l'avv. **** Omissis ****, custode nominato dal G.I. e il sig. **** Omissis ****, esecutato, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 28.01.2022, e' stato effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, era presente il sig. **** Omissis ****, esecutato, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 3

TRATTASI DI SOFFITTA POSTA AL PIANO TERZO, CON INGRESSO DA VIA LEONARDO DA VINCI N° 11 , CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI LEONARDO DA VINCI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

-SOPRALLUOGHI E ACCESSI

In data 27.09.2021, previo avviso dato a tutte le parti interessate dal procedimento, e' stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, erano presenti l'avv. **** Omissis ****, custode nominato dal G.I. e il sig. **** Omissis ****, esecutato, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 28.01.2022, e' stato effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, era presente il sig. **** Omissis ****, esecutato, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA E PRIMO CON CORTE ESCLUSIVA, COMPOSTO DA 8,5 VANI CATASTALI, CONFINANTE SU DISTACCO SU VIA TONIOLO, APPARTAMENTO SU PARTICELLA 727 E APPARTAMENTO SU PARTICELLA 729, COSI' COMPOSTO:PIANO TERRA INGRESSO, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, LETTO BAGNO, CORTE ESCLUSIVA E GARAGE, PIANO PRIMO COMPOSTO DA 4 CAMERE DA LETTO, DISIMPEGNO, BAGNO E 3 BALCONI.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende oltre al suddetto immobile distinto in

catasto al foglio 22 mappale 728 sub 1-4 e sub 3 (bene 8), anche una soffitta censita al catasto al foglio 22 mappale 728 sub 2 del Comune di Fondi (BENE 9).

Per una corretta descrizione dei beni si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

-SOPRALLUOGHI E ACCESSI



In data 27.09.2021, previo avviso dato a tutte le parti interessate dal procedimento, e' stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, erano presenti l'avv. **** Omissis ****, custode nominato dal G.I. e il sig. **** Omissis ****, esecutato, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 28.01.2022, e' stato effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di aiuto, era presente il sig. **** Omissis ****, esecutato, nel quale si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico di tutti gli immobili e un rilievo fotografico, non risultavano presenti gli altri esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2



TRATTASI DI SOFFITTA POSTA AL PIANO SECONDO, CON INGRESSO DA VIA GIUSEPPE TONIOLO 12 , CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI GIUSEPPE TONIOLO, APPARTAMENTO SU PARTICELLA 727 E APPARTAMENTO SU PARTICELLA 729.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

-SOPRALLUOGHI E ACCESSI



VEDI SOPRALLUOGHI E ACCESSI BENE 8 LOTTO 7

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

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

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

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

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli immobili in oggetto sono di proprietà del sig. **** Omissis ****, il quale n° è divenuto proprietario parte per denuncia di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** del 25/08/1995 Volume 9990 n° 44 registrata in data 18/01/2012, Accettazione eredità rep 9632 del 19/10/2011 e parte per atto di donazione del 19/10/2011 repertorio 9633 raccolta 4802 (allegato 12).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

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.

Gli immobili in oggetto sono di proprietà del sig. **** Omissis ****, il quale n  è divenuto proprietario parte per denuncia di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** del 25/08/1995 Volume 9990 n  44 registrata in data 18/01/2012, Accettazione eredit  rep 9632 del 19/10/2011 e parte per atto di donazione del 19/10/2011 repertorio 9633 raccolta 4802 (allegato 12).

CONFINI

BENE N  1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA 5,5 VANI CATASTALI, CONFINANTE CON VANO SCALA, APPARTAMENTO INDIVIDUATO CON IL SUB 5 E DISTACCO SU VIA LEONARDO DA VINCI, COSI' COMPOSTO:INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, DISIMPEGNO, N 2 BAGNO,2 CAMERE DA LETTO, UNO STUDIO E DUE BALCONI.

BENE N  2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N  3 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALO, CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI LUCA GIORDANO E MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 9 E 11.

CONSISTENZA

BENE N  1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,13 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,90 m	2
Balcone	38,70 mq	38,70 mq	0,25	9,68 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				119,68 mq		
Incidenza condominiale:				10,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				131,65 mq		

L'unità immobiliare allo stato attuale da sopralluogo effettuato oggetto di esecuzione è così suddivisa:

PIANO SECONDO

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE MQ. 89,13

- INGRESSO MQ. 3,00
- RIPOSTIGLIO MQ. 2,34
- SOGGIORNO MQ. 20,09
- CUCINA MQ. 14,57
- DISIMPEGNO MQ. 3,47
- BAGNO MQ. 4,03
- LETTO MQ. 12,00
- STUDIO MQ. 5,88
- LETTO MQ. 16,40
- DISIMPEGNO MQ. 2,25
- BAGNO MQ. 5,10

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE mq. 38,70

- BALCONE MQ. 20,25
- BALCONE MQ. 18,45

Le superfici sopra riportate, rispecchiano lo stato di fatto ma non quello di progetto concessionato, per via di alcune modeste difformità che nel capitolo "legittimità urbanistica", saranno meglio evidenziate (allegato 10-13-14).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
GARAGE	42,67 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	410,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	51,70 mq	
--	-----------------	--



L'immobile in oggetto risulta censito catastalmente come C/2 magazzino, anche se urbanisticamente risulta essere Garage, la cui categoria catastale è C/6

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1970 al 24/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 01/01/1972 al 27/09/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 24/07/1986 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 440,28 Piano 2
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 440,28 Piano 2
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano 2

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1970 al 24/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 01/01/1972 al 27/09/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 24/07/1986 al 20/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 47 mq Rendita € 0,58 Piano T
Dal 20/05/1994 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 41 Superficie catastale 47 mq Rendita € 63,52 Piano T
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 41 Superficie catastale 47 mq Rendita € 63,52 Piano T
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 41 Rendita € 63,52 Piano T

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

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

	22	1145	4		A2	3	5,5	110 mq	440,28 €	2	
--	----	------	---	--	----	---	-----	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI



L'aggiudicatario dovrà presentare apposita variazione catastale, i quali costi tra spese e parcella sono di circa € 1.000,00 (allegato 10-13-14).

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1145	10		C2	1	41	47 mq	63,52 €	T	

Corrispondenza catastale

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



L'immobile in oggetto risulta censito catastalmente come C/2 magazzino, anche se urbanisticamente risulta essere Garage, la cui categoria catastale è C/6.

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN



OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

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

Il sottoscritto in virtù della presa visione dei documenti ipo-catastali ha eseguito ulteriori ricerche, presso la Conservatoria dei Registri di Latina, gli uffici tecnici del Comune di Fondi e presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina sono state richieste e rilasciate copie delle visure, della planimetria catastale, estratto di mappa. (allegati 2-3-4-5-6)

Presso il Comune di Fondi, di visionare e prendere copia della regolarità edilizia dell'immobile, (allegati 10-11).

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina ufficio conservatoria sono state richieste e rilasciate copie delle ispezioni ipotecarie (allegati 7)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

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

vedi precisazioni bene 1

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dal sig. **** Omissis ****, esecutato e i suoi familiari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dal sig. **** Omissis ****, esecutato e i suoi familiari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Lo stato di conservazione risulta in buono stato di conservazione.

Il fabbricato con tutti gli immobili oggetto di esecuzione, necessitano di una ristrutturazione esterna in quanto non risulta intocato e del rifacimento del tetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

Lo stato di conservazione risulta in buono stato di conservazione.

Il fabbricato con tutti gli immobili oggetto di esecuzione, necessitano di una ristrutturazione esterna in quanto non risulta intocato e del rifacimento del tetto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, come da elaborato planimetrico presente in catasto prot.llo 2651/94 (allegato 5).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, il sub 13 come da elaborato planimetrico presente in catasto prot.llo 2651/94 (allegato 5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Lo stato di conservazione risulta buono.

STRUTTURE PORTANTI: La struttura portante è in muratura, con fondazioni scavate a sezione obblicata e riempite a sacco con getto di calcestruzzo e pietrame.

I solai risultano essere in cemento armato e laterizi. (come da perizia giurata del 29.08.1986 allegato 10).

Gli infissi esterni e interni sono in legno.

ALTEZZA INTERNA: l'altezza interna dell'unità immobiliare in oggetto è di mt. 2,90.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: La pavimentazione è in gres.

L'impianto idrico è alimentato dalla condotta pubblica, lo smaltimento dei liquami è convogliato nella pubblica fognatura e presente l'impianto elettrico, di riscaldamento e di condizionamento tutti funzionanti.

L'immobile risulta esternamente non intonacato.

il lotto risulta recintato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

Lo stato di conservazione risulta buono.

STRUTTURE PORTANTI: La struttura portante è in muratura, con fondazioni scavate a sezione obblicata e riempite a sacco con getto di calcestruzzo e pietrame.

I solai risultano essere in cemento armato e laterizi. (come da perizia giurata del 29.08.1986 allegato 10).

Gli infissi ferro.

ALTEZZA INTERNA: l'altezza interna dell'unità immobiliare in oggetto è di mt. 4,10.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: La pavimentazione è in gres.

L'immobile risulta esternamente non intonacato.

il lotto risulta recintato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dal sig. **** Omissis ****, eseguito e i suoi familiari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, quale eseguito e i suoi familiari.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1960 al 27/09/1970	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/1970 al 25/08/1995	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARELLA GIUSEPPE	27/09/1970	10347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO MARIA	19/10/2011	9633	4802

		CONCETTA			
Trascrizione					
Presso		Data		Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso		Data		Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1960 al 27/09/1970	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/1970 al 25/08/1995	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARELLA GIUSEPPE	27/09/1970	10347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TERRACINA	06/10/1970	1663	74
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	18/01/2012	44	9990
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO MARIA CONCETTA	19/10/2011	9633	4802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 08/06/2016
Reg. gen. 19036 - Reg. part. 3000
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 4,15 %
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 07/09/2016
N° repertorio: 2510
N° raccolta: 1985
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 331.711,96
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/12/2018
Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 08/06/2016
Reg. gen. 19036 - Reg. part. 3000
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00

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

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

Capitale: € 110.000,00

Percentuale interessi: 4,15 %

Rogante: SCALABRINI FABRIZIA

Data: 07/09/2016

N° repertorio: 2510

N° raccolta: 1985

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 04/05/2018

Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624

Importo: € 85.000,00

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

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

Capitale: € 331.711,96

Rogante: TRIBUNALE DI LATINA

Data: 21/11/2017

N° repertorio: 1048



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 21/12/2018

Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844

Quota: 1/1

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

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



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricati oggetto di esecuzione distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi:
- Zona di completamento B/4 - ristrutturazione edilizia IF= 1,50 mc/mq.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricati oggetto di esecuzione distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi:
- Zona di completamento B/4 - ristrutturazione edilizia IF= 1,50 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n° 1879 del 11.08.1972, successiva Concessione a Sanatoria n° 1592 del 07.03.2003 pratica 4657 e Comunicazione per lavori di ordinaria manutenzione del 27.05.2011 prot.llo 22783/A per manutenzione impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, e sostituzione di alcuni infissi dell'appartamento (ALLEGATO 10)

Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

L'aggiudicatario dovrà presentare apposita SCIA a sanatoria presso il Comune di Fondi per regolarizzare le difformità, i quali costi tra spese e parcella sono di circa € 5.000,00, così come dichiarato dal tecnico comunale in data 17/05/2022 a seguito di appuntamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n° 1879 del 11.08.1972, successiva Concessione a Sanatoria n° 1592 del 07.03.2003 pratica 4657, (ALLEGATO 10).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

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

Non risulta essere costituito il condominio.

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, come da elaborato planimetrico presente in catasto prot.llo 2651/94 (allegato 5).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, PIANO T

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

Non risulta essere costituito il condominio.

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, come da elaborato planimetrico presente in catasto prot. llo 2651/94 (allegato 5).



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

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

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

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

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli immobili in oggetto sono di proprietà del sig. **** Omissis ****, la quale n  è divenuta proprietaria parte per denuncia di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** del 25/08/1995 Volume 9990 n  44 registrata in data 18/01/2012, Accettazione eredit  rep 9632 del 19/10/2011 e parte per atto di donazione del 19/10/2011 repertorio 9633 raccolta 4802 (allegato 12).

BENE N  4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Propriet  1/1)

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

- **** Omissis **** (Propriet  1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli immobili in oggetto sono di propriet  della sig. **** Omissis ****, la quale n    divenuta proprietaria parte per denuncia di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** del 25/08/1995 Volume 9990 n  44 registrata in data 18/01/2012, Accettazione eredit  rep 9632 del 19/10/2011 e parte per atto di donazione del 19/10/2011 repertorio 9633 raccolta 4802 (allegato 12).

CONFINI

BENE N  3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA 5,5 VANI CATASTALI, CONFINANTE CON VANO SCALA, APPARTAMENTO INDIVIDUATO CON IL SUB 4 E DISTACCO SU VIA LUCA GIORDANO, COSI' COMPOSTO:INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, DISIMPEGNO, N 2 BAGNO,2 CAMERE DA LETTO,E DUE BALCONI.

BENE N  4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N  7 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALO, CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI LUCA GIORDANO E MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 11.

CONSISTENZA

BENE N  3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,69 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,90 m	2
Balcone	38,95 mq	38,95 mq	0,25	9,74 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				119,74 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,71 mq		



L'unità immobiliare allo stato attuale da sopralluogo effettuato oggetto di esecuzione è così suddivisa:

PIANO SECONDO

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE MQ. 92,69

- INGRESSO MQ. 9,40
- DISIMPEGNO MQ. 4,50
- BAGNO MQ. 5,40
- SOGGIORNO MQ. 20,09
- DISIMPEGNO MQ. 2,40
- BAGNO MQ. 3,36
- CUCINA MQ. 12,78
- LETTO MQ. 17,55
- LETTO MQ. 17,21



SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE mq. 38,95

- BALCONE MQ. 19,90
- BALCONE MQ. 19,05



L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione, per il calcolo del suo valore viene considerato allo stato attuale.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
GARAGE	45,30 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	410,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				61,60 mq		

L'immobile in oggetto risulta censito catastalmente come C/2 magazzino, anche se urbanisticamente risulta essere Garage, la cui categoria catastale è C/6

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1970 al 24/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 01/01/1972 al 27/09/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 24/07/1986 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano 2
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano 2
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano 2

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1970 al 24/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 01/01/1972 al 27/09/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 24/07/1986 al 20/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 56 mq Rendita € 0,58 Piano T
Dal 20/05/1994 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Superficie catastale 56 mq Rendita € 68,17 Piano T
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Superficie catastale 56 mq Rendita € 68,17 Piano T
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 68,17 Piano T

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1145	5		A2	3	5,5	110 mq	440,28 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione, per il calcolo del suo valore viene considerato allo stato attuale.

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1145	12		C2	1	44	56 mq	68,17 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile in oggetto risulta censito catastalmente come C/2 magazzino, anche se urbanisticamente risulta essere Garage, la cui categoria catastale è C/6.

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN

OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

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

Il sottoscritto in virtù della presa visione dei documenti ipo-catastali ha eseguito ulteriori ricerche, presso la Conservatoria dei Registri di Latina, gli uffici tecnici del Comune di Fondi e presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina sono state richieste e rilasciate copie delle visure, della planimetria catastale, estratto di mappa. (allegati 2-3-4-5-6)

Presso il Comune di Fondi, di visionare e prendere copia della regolarità edilizia dell'immobile, (allegati 10-11).

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina ufficio conservatoria sono state richieste e rilasciate copie delle ispezioni ipotecarie (allegati 7)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

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

vedi precisazioni bene 3 LOTTO 2

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non risulta utilizzato da nessuno in quanto necessità di ristrutturazione

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dalla sig. **** Omissis ****, esecutato e i suoi familiari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.

Il fabbricato con tutti gli immobili oggetto di esecuzione, necessitano di una ristrutturazione esterna in quanto non risulta intocato e del rifacimento del tetto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

Lo stato di conservazione risulta in buono stato di conservazione.

Il fabbricato con tutti gli immobili oggetto di esecuzione, necessitano di una ristrutturazione esterna in quanto non risulta intocato e del rifacimento del tetto.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, come da elaborato planimetrico presente in catasto prot.llo 2651/94 (allegato 5).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, il sub 14 come da elaborato planimetrico presente in catasto prot.llo 2651/94 (allegato 8).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Lo stato di conservazione risulta buono.

STRUTTURE PORTANTI: La struttura portante è in muratura, con fondazioni scavate a sezione obblicata e riempite a sacco con getto di calcestruzzo e pietrame.

I solai risultano essere in cemento armato e laterizi. (come da perizia giurata del 29.08.1986 allegato 10).

ALTEZZA INTERNA: l'altezza interna dell'unità immobiliare in oggetto è di mt. 2,90.

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.

Il fabbricato con tutti gli immobili oggetto di esecuzione, necessitano di una ristrutturazione esterna in quanto non risulta intocato e del rifacimento del tetto.

il lotto risulta recintato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

Lo stato di conservazione risulta buono.

STRUTTURE PORTANTI: La struttura portante è in muratura, con fondazioni scavate a sezione obblicata e riempite a sacco con getto di calcestruzzo e pietrame.

I solai risultano essere in cemento armato e laterizi. (come da perizia giurata del 29.08.1986 allegato 10).

Gli infissi ferro.

ALTEZZA INTERNA: l'altezza interna dell'unità immobiliare in oggetto è di mt. 4,10.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: La pavimentazione è in gres.

l'immobile risulta esternamente non intonacato.

il lotto risulta recintato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

L'immobile risulta libero

'unità immobiliare oggetto della presente perizia non risulta utilizzato da nessuno in quanto necessità di ristrutturazione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dalla sig. **** Omissis ****, esecutato e i suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1960 al 27/09/1970	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/1970 al 25/08/1995	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARELLA GIUSEPPE	27/09/1970	10347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TERRACINA	06/10/1970	1663	74
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	18/01/2012	44	9990

Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO MARIA CONCETTA	19/10/2011	9633	4802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1960 al 27/09/1970	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/1970 al 25/08/1995	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARELLA GIUSEPPE	27/09/1970	10347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TERRACINA	06/10/1970	1663	74
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	FORMIA	18/01/2012	44	9990
		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO MARIA CONCETTA	19/10/2011	9633	4802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 331.711,96
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/12/2018
Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 331.711,96
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 21/12/2018

Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844

Quota: 1/1

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

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



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricati oggetto di esecuzione distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi:
- Zona di completamento B/4 - ristrutturazione edilizia IF= 1,50 mc/mq.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricati oggetto di esecuzione distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi:
- Zona di completamento B/4 - ristrutturazione edilizia IF= 1,50 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n° 1879 del 11.08.1972, successiva Concessione a Sanatoria n° 1592 del 07.03.2003 pratica 4657 (ALLEGATO 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n° 1879 del 11.08.1972, successiva Concessione a Sanatoria n° 1592 del 07.03.2003 pratica 4657 (ALLEGATO 10)



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, PIANO 2

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

Non risulta essere costituito il condominio.

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, come da elaborato planimetrico presente in catasto prot.llo 2651/94 (allegato 5).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, PIANO T

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

Non risulta essere costituito il condominio.

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, e il sub 14 come da elaborato planimetrico presente in catasto prot.llo 2651/94 (allegato 5).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.



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 comunione legale dei beni.

Gli immobili in oggetto sono di proprietà della sig. **** Omissis ****, il quale nè è divenuta proprietaria parte per denuncia di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** del 25/08/1995 Volume 9990 n° 44 registrata in data 18/01/2012, Accettazione eredità rep 9632 del 19/10/2011 e parte per atto di donazione del 19/10/2011 repertorio 9633 raccolta 4802 (allegato 12).

CONFINI

TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N° 1 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALO, CONFINANTE DISTACCO DALLA VIA LEONARDO DA VINCI E GARAGE/MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 10 E CON LA CORTE CENSITA CON IL SUB 8.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	44,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	410,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,60 mq		



L'immobile in oggetto risulta censito catastalmente come C/2 magazzino, anche se urbanisticamente risulta essere Garage, la cui categoria catastale è C/6

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1970 al 24/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 01/01/1972 al 27/09/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 24/07/1986 al 20/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 56 mq Rendita € 0,58 Piano T
Dal 20/05/1994 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 9 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Superficie catastale 56 mq Rendita € 68,17 Piano T
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 9 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Superficie catastale 56 mq Rendita € 68,17 Piano T
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 9 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 68,17 Piano T

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

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	1145	9			C2	1	44	56 mq	68,17 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile in oggetto risulta censito catastalmente come C/2 magazzino, anche se urbanisticamente risulta essere Garage, la cui categoria catastale è C/6.

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

PRECISAZIONI

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

Il sottoscritto in virtù della presa visione dei documenti ipo-catastali ha eseguito ulteriori ricerche, presso la Conservatoria dei Registri di Latina, gli uffici tecnici del Comune di Fondi e presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina sono state richieste e rilasciate copie delle visure, della planimetria catastale, estratto di mappa. (allegati 2-3-4-5-6)

Presso il Comune di Fondi, di visionare e prendere copia della regolarità edilizia dell'immobile, (allegati 10-11).

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina ufficio conservatoria sono state richieste e rilasciate copie delle ispezioni ipotecarie (allegati 7)

PATTI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dalla sig. **** Omissis ****, eseguito e i suoi familiari.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta in buono stato di conservazione.

Il fabbricato con tutti gli immobili oggetto di esecuzione, necessitano di una ristrutturazione esterna in quanto non risulta intocato e del rifacimento del tetto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, il sub 13 come da elaborato planimetrico presente in catasto prot.lo 2651/94 (allegato 5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di conservazione risulta buono.

STRUTTURE PORTANTI: La struttura portante è in muratura, con fondazioni scavate a sezione obblicata e riempite a sacco con getto di calcestruzzo e pietrame.

I solai risultano essere in cemento armato e laterizi. (come da perizia giurata del 29.08.1986 allegato 10).

Gli infissi esterni ed interni sono in legno.

ALTEZZA INTERNA: l'altezza interna dell'unità immobiliare in oggetto è di mt. 4,10.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: La pavimentazione è in gres.

l'immobile risulta esternamente non intonacato.

il lotto risulta recintato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dalla sig. **** Omissis ****, eseguito e i suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1960 al 27/09/1970	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/1970 al 25/08/1995	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARELLA GIUSEPPE	27/09/1970	10347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TERRACINA	06/10/1970	1663	74
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	18/01/2012	44	9990
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO MARIA CONCETTA	19/10/2011	9633	4802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 331.711,96
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/12/2018
Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricati oggetto di esecuzione distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi:
- Zona di completamento B/4 - ristrutturazione edilizia IF= 1,50 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n° 1879 del 11.08.1972, successiva Concessione a Sanatoria n° 1592 del 07.03.2003 pratica 4657 (ALLEGATO 10).



Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che in parte dell'immobile in oggetto è stato ricavato un rustico soggiorno rifinito ed arredato con angolo cottura e bagno e inoltre è stata occupata parte del sub 13 (passaggio comune per entrare nei sub 9 e 10).

In seguito all'appuntamento con il tecnico comunale del 17/05/2022, si è stabilito che ci potrebbe essere la possibilità di sanare il tutto presentando apposita SCIA per cambio di destinazione d'uso, le spese da sostenere tra spese tecniche e burocratiche sono di circa € 6.000,00, qualora la pratica venisse non approvata l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come il titolo urbanistico originario.

Lo scrivente ctu, non avendo la certezza che la pratica di cambio di destinazione d'uso possa andare a buon fine, ha ritenuto opportuno calcolare il valore dell'immobile come il titolo originario è cioè come Garage, calcolando una spesa di ripristino di circa euro 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta essere costituito il condominio.



Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, e il sub 13 come da elaborato planimetrico presente in catasto prot. llo 2651/94 (allegato 5).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.



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.

Gli immobili in oggetto sono di proprietà della sig. **** Omissis ****, la quale ne è divenuta proprietaria parte per denuncia di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** del 25/08/1995 Volume 9990 n° 44 registrata in data 18/01/2012, Accettazione eredità rep 9632 del 19/10/2011 e parte per atto di donazione del 19/10/2011 repertorio 9633 raccolta 4802 (allegato 12).

CONFINI

TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N° 3 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALO, CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI LUCA GIORDANO E MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 9 E 11.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
GARAGE	42,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	410,00 m	T
SOPPALCO	25,90 mq	25,90 mq	1,00	25,90 mq	1,80 m	SOPPALCO
Totale superficie convenzionale:				71,90 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,09 mq		

L'immobile in oggetto risulta censito catastalmente come C/2 magazzino, anche se urbanisticamente risulta essere Garage, la cui categoria catastale è C/6

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1970 al 24/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 01/01/1972 al 27/09/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 24/07/1986 al 20/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 47 mq Rendita € 0,58 Piano T
Dal 20/05/1994 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 42 Superficie catastale 46 mq Rendita € 65,07 Piano T
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 42 Superficie catastale 46 mq Rendita € 65,07 Piano T
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 42 Rendita € 65,07 Piano T

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

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	1145	11			C2	1	42	46 mq	65,07 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile in oggetto risulta censito catastalmente come C/2 magazzino, anche se urbanisticamente risulta essere Garage, la cui categoria catastale è C/6.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che nell'immobile in oggetto è stato realizzato un soppalco.

L'aggiudicatario dovrà presentare apposita variazione catastale, i quali costi tra spese e parcella sono di circa € 1.000,00 (allegato 10-13-14).

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

PRECISAZIONI

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

Il sottoscritto in virtù della presa visione dei documenti ipo-catastali ha eseguito ulteriori ricerche, presso la Conservatoria dei Registri di Latina, gli uffici tecnici del Comune di Fondi e presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina sono state richieste e rilasciate copie delle visure, della planimetria catastale, estratto di mappa. (allegati 2-3-4-5-6)

Presso il Comune di Fondi, di visionare e prendere copia della regolarità edilizia dell'immobile, (allegati 10-11).

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina ufficio conservatoria sono state richieste e rilasciate copie delle ispezioni ipotecarie (allegati 7)

PATTI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dal sig. **** Omissis ****, esecutato e i suoi familiari.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta in buono stato di conservazione.

Il fabbricato con tutti gli immobili oggetto di esecuzione, necessitano di una ristrutturazione esterna in quanto

non risulta intocato e del rifacimento del tetto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, il sub 14 come da elaborato planimetrico presente in catasto prot.llo 2651/94 (allegato 5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di conservazione risulta buono.

STRUTTURE PORTANTI: La struttura portante è in muratura, con fondazioni scavate a sezione obblicata e riempite a sacco con getto di calcestruzzo e pietrame.

I solai risultano essere in cemento armato e laterizi. (come da perizia giurata del 29.08.1986 allegato 10).

Gli infissi ferro.

ALTEZZA INTERNA: l'altezza interna dell'unità immobiliare in oggetto è di mt. 4,10.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: La pavimentazione è in gres.

il soppalco realizzato risulta con struttura in ferro.

l'immobile risulta esternamente non intonacato.

il lotto risulta recintato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, quale esecutato e i suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 27/09/1960 al 27/09/1970	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/1970 al 25/08/1995	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARELLA GIUSEPPE	27/09/1970	10347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	TERRACINA	06/10/1970	1663	74
		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	FORMIA	18/01/2012	44	9990
		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO MARIA CONCETTA	19/10/2011	9633	4802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 331.711,96
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/12/2018
Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto di terreno con sovrastante fabbricati oggetto di esecuzione distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi:
- Zona di completamento B/4 - ristrutturazione edilizia IF= 1,50 mc/mq.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n° 1879 del 11.08.1972, successiva Concessione a Sanatoria n° 1592 del 07.03.2003 pratica 4657 (ALLEGATO 10).



Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità:

REALIZZAZIONE DI SOPPALCO

L'aggiudicatario dovrà presentare apposita SCIA a sanatoria presso il Comune di Fondi per regolarizzare le difformità, i quali costi tra spese e parcella sono di circa € 5.000,00, così come dichiarato dal tecnico comunale in data 17/05/2022 a seguito di appuntamento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta essere costituito il condominio.

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, come da elaborato planimetrico presente in catasto prot.llo 2651/94 (allegato 5).

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli immobili in oggetto sono di proprietà dei sig. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, i quali ne sono divenuti proprietari parte per denuncia di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** del 25/08/1995 Volume 9990 n° 44 registrata in data 18/01/2012, Accettazione eredità rep 9632 del 19/10/2011 e parte per atto di donazione del 19/10/2011 repertorio 9633 raccolta 4802 (allegato 12).

CONFINI

TRATTASI DI SOFFITTA POSTA AL PIANO TERZO, CON INGRESSO DA VIA LEONARDO DA VINCI N° 11 , CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI LEONARDO DA VINCI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				e		
SOFFITTA	192,00 mq	233,00 mq	1,00	233,00 mq	175,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				233,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				256,30 mq		

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione, per il calcolo del suo valore viene considerato allo stato attuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1970 al 24/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 01/01/1972 al 27/09/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1145 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.94 Reddito dominicale € 11,48 Reddito agrario € 4,59
Dal 24/07/1986 al 20/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1 Rendita € 192,00 Piano 3
Dal 20/05/1994 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 17 Categoria C2 Cl.1, Cons. 45 Superficie catastale 53 mq Rendita € 69,72 Piano 3
Dal 20/05/1994 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 18 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Superficie catastale 63 mq Rendita € 72,82 Piano 3
Dal 20/05/1994 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47

		Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 72,82 Piano 3
Dal 20/05/1994 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 16 Categoria C2 Cl.1, Cons. 45 Superficie catastale 58 mq Rendita € 69,72 Piano 3
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 17 Categoria C2 Cl.1, Cons. 45 Superficie catastale 53 mq Rendita € 69,72 Piano 3
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 18 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Superficie catastale 63 mq Rendita € 72,82 Piano 3
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Superficie catastale 59 mq Rendita € 72,82 Piano 3
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 16 Categoria C2 Cl.1, Cons. 45 Superficie catastale 58 mq Rendita € 69,72 Piano 3
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 17 Categoria C2 Cl.1, Cons. 45 Rendita € 69,72 Piano 3
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 18 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Rendita € 72,82 Piano 3
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Rendita € 72,82 Piano 3
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1145, Sub. 16 Categoria C2 Cl.1, Cons. 45 Rendita € 69,72

		Piano 3
--	--	---------

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI



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	1145	15		C2	1	47	59 mq	72,82 €	3	
	22	1145	16		C2	1	45	58 mq	69,72 €	3	
	22	1145	17		C3	1	45	53 mq	69,72 €	3	
	22	1145	18		C2	1	47	63 mq	72,82 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione, inoltre non sono presenti le tramezzature che identificano i subalterni.

L'aggiudicatario dovrà presentare apposita variazione catastale per fusione dei 4 subalterni, i quali costi tra spese e parcella sono di circa € 1.000,00 (allegato 10-13-14).

DA UN CONTROLLO NON RISULTA IN MAPPA IL FABBRICATO, LO SCRIVENTE CTU HA PROVVEDUTO A PRESENTARE IN CATASTO APPOSTITA ISTANZA PER INTRODUZIONE IN MAPPA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, EVASA IN DATA 23/06/2022.

PRECISAZIONI

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



Il sottoscritto in virtù della presa visione dei documenti ipo-catastali ha eseguito ulteriori ricerche, presso la Conservatoria dei Registri di Latina, gli uffici tecnici del Comune di Fondi e presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina sono state richieste e rilasciate copie delle visure, della planimetria catastale, estratto di mappa. (allegati 2-3-4-5-6)

Presso il Comune di Fondi, di visionare e prendere copia della regolarità edilizia dell'immobile, (allegati 10-11).

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina ufficio conservatoria sono state richieste e rilasciate copie delle ispezioni ipotecarie (allegati 7)

PATTI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dagli esecutati e i suoi familiari.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, come da elaborato planimetrico presente in catasto prot.llo 2651/94 (allegato 5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di conservazione risulta buono.

STRUTTURE PORTANTI: La struttura portante è in muratura, con fondazioni scavate a sezione obblicata e riempite a sacco con getto di calcestruzzo e pietrame.

I solai risultano essere in cemento armato e laterizi. (come da perizia giurata del 29.08.1986 allegato 10).
copertura con orditura portante in legno e tegole.

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile in oggetto risulta occupato dagli esecutati e i loro familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1960 al 27/09/1970	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/1970 al 25/08/1995	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARELLA GIUSEPPE	27/09/1970	10347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TERRACINA	06/10/1970	1663	74
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	18/01/2012	44	9990
		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	18/01/2012	44	9990
		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****		25/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	18/01/2012	44	9990
		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
Dal 25/08/1995 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	18/01/2012	44	9990
		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
		Trascrizione			
Dal 19/10/2011 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	18/01/2012	44	9990
		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO MARIA CONCETTA	19/10/2011	9633	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 08/06/2016
Reg. gen. 19036 - Reg. part. 3000
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 4,15 %
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 07/09/2016
N° repertorio: 2510
N° raccolta: 1985
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 331.711,96
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 21/12/2018

Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844

Quota: 1/1

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

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



NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricati oggetto di esecuzione distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi:
- Zona di completamento B/4 - ristrutturazione edilizia IF= 1,50 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n° 1879 del 11.08.1972, successiva Concessione a Sanatoria n° 1592 del 07.03.2003 pratica 4657 (allegato 10)



Dal controllo degli elaborati tecnici, detta soffitta risulta graficizzata solo nei prospetti e nella sezione e menzionata nella relazione tecnica e nell'elaborato planimetrico allegato.

Per il sottoscritto CTU L'aggiudicatario dovrà presentare apposita SCIA a sanatoria presso il Comune di Fondi per regolarizzare stato di fatto e fusione dei delle soffitte in un unico locale, i quali costi tra spese e parcella sono di circa € 5.000,00, così come dichiarato dal tecnico comunale in data 17/05/2022 a seguito di appuntamento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non risulta essere costituito il condominio.

Le parti comuni risultano essere la corte circostante sub 8, il vano scala sub 7, come da elaborato planimetrico presente in catasto prot. llo 2651/94 (allegato 5).



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1
- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

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

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

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.

Gli immobili in oggetto sono di proprietà del sig. **** Omissis ****, il quale ne è divenuto proprietario per denuncia di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** del 28/07/2003 Volume 329 n° 41 registrata in data 26/01/2004.

Su detto immobile grava diritto di Abitazione in favore della sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli immobili in oggetto sono di proprietà del sig. **** Omissis ****, il quale nè è divenuto proprietario per denuncia di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** del 28/07/2003 Volume 329 n° 41 registrata in data 26/01/2004.

Su detto immobile grava diritto di USO in favore della sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA E PRIMO CON CORTE ESCLUSIVA, COMPOSTO DA 8,5 VANI CATASTALI, CONFINANTE SU DISTACCO SU VIA TONIOLO, APPARTAMENTO SU PARTICELLA 727 E APPARTAMENTO SU PARTICELLA 729, COSI' COMPOSTO:PIANO TERRA INGRESSO, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, LETTO BAGNO, CORTE ESCLUSIVA E GARAGE, PIANO PRIMO COMPOSTO DA 4 CAMERE DA LETTO, DISIMPEGNO, BAGNO E 3 BALCONI.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

TRATTASI DI SOFFITTA POSTA AL PIANO SECONDO, CON INGRESSO DA VIA GIUSEPPE TONIOLO 12 , CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI GIUSEPPE TONIOLO, APPARTAMENTO SU PARTICELLA 727 E APPARTAMENTO SU PARTICELLA 729.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	130,40 mq	174,00 mq	1,00	181,00 mq	3,20 m	T-1
Balcone	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
Box	22,79 mq	26,00 mq	0,60	15,60 mq	3,20 m	T
Giardino	9,09 mq	9,09 mq	0,18	1,64 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	202,24 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	202,24 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare allo stato attuale da sopralluogo effettuato oggetto di esecuzione è così suddivisa:

PIANO TERRA

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE MQ. 66,00

- INGRESSO MQ. 17,60
- SOGGIORNO+A.C. MQ. 30,41
- LETTO MQ. 13,31
- BAGNO MQ. 4,68

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE mq. 22,79

- GARAGE MQ. 22,79

PIANO PRIMO

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE MQ. 64,40

- Disimpegno MQ. 6,61
- Letto MQ. 6,09
- LETTO MQ. 13,57
- BAGNO MQ. 4,13
- SOGGIORNO MQ. 19,18
- LETTO MQ. 14,82

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE mq. 15,71

- BALCONE MQ. 4,14
- BALCONE MQ. 2,95



- BALCONE

MQ. 8,62



Le superfici sopra riportate, rispecchiano lo stato di fatto ma non quello di progetto concessionato, per via di alcune modeste difformità che nel capitolo "legittimità urbanistica", saranno meglio evidenziate (allegato 11-15-16).

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SOFFITTA	67,78 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	175,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione, per il calcolo del suo valore viene considerato allo stato attuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 04/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.12 Reddito dominicale € 1,18 Reddito agrario € 0,84
Dal 04/01/1992 al 28/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 3 Categoria E Rendita € 0,00 Piano T-1-2
Dal 04/01/1992 al 28/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 187 mq



		Rendita € 570,68 Piano T-1 Graffato 4
Dal 28/07/2003 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 3 Categoria E Rendita € 0,00 Piano T-1-2
Dal 28/07/2003 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 570,68 Piano T-1 Graffato 4

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 04/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 728 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.12 Reddito dominicale € 1,18 Reddito agrario € 0,84
Dal 04/01/1992 al 19/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 64 Superficie catastale 80 mq Rendita € 99,16 Piano 2
Dal 19/03/1992 al 25/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 64 Superficie catastale 80 mq Rendita € 99,16 Piano 2
Dal 25/08/1995 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 728, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 64 Rendita € 99,16 Piano 2

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	728	1		A2	2	8,5	181 mq	570,68 €	T-1	4
	22	728	3		E				0 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

L'aggiudicatario dovrà presentare apposita variazione catastale, i quali costi tra spese e parcella sono di circa € 1.000,00 (allegato 11-15-16).

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	728	2		C2	1	64	80 mq	99,16 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.



PRECISAZIONI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

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

Il sottoscritto in virtù della presa visione dei documenti ipo-catastali ha eseguito ulteriori ricerche, presso la Conservatoria dei Registri di Latina, gli uffici tecnici del Comune di Fondi e presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina sono state richieste e rilasciate copie delle visure, della planimetria catastale, estratto di mappa. (allegati 2-3-4-5-6)

Presso il Comune di Fondi, di visionare e prendere copia della regolarità edilizia dell'immobile, (allegati 10-11).

Presso l'Agenzia del Territorio di Latina ufficio conservatoria sono state richieste e rilasciate copie delle ispezioni ipotecarie (allegati 7)

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

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

vedi precisazioni bene 8 LOTTO 7

PATTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dalla sig. **** Omissis ****, genitore del Sig. **** Omissis ****, la quale ha il diritto di Abitazione nell'immobile in oggetto.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dalla sig. **** Omissis ****, genitore del Sig. **** Omissis ****, la quale ha il diritto di uso nell'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

Lo stato di conservazione risulta in buono stato di conservazione.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

Le parti comuni risultano essere il vano scala censito al foglio 22 mappale 728 sub 3 comune all'immobile posto al piano terra e primo e censito al catasto al foglio 22 mappale 728 sub 1-4 (bene 8) e alla soffitta posta al piano secondo censita al foglio 22 mappale 728 sub 2 (bene 9), essendo un'unica abitazione detto bene è stato inglobato nel bene 8.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

Le parti comuni risultano essere il vano scala censito al foglio 22 mappale 728 sub 3 comune all'immobile posto al piano terra e primo e censito al catasto al foglio 22 mappale 728 sub 1-4 (bene 8) e alla soffitta posta al piano secondo censita al foglio 22 mappale 728 sub 2 (bene 9), essendo un'unica abitazione detto bene è stato inglobato nel bene 8.(allegato 6)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

Lo stato di conservazione risulta buono.

STRUTTURE PORTANTI: La struttura portante è in muratura,
I solai risultano essere in cemento armato e laterizi.

Gli infissi esterni e interni sono in legno e in alluminio

ALTEZZA INTERNA: l'altezza interna dell'unità immobiliare in oggetto è di mt. 3,20 circa.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: La pavimentazione è in gres e in marmo.

L'impianto idrico è alimentato dalla condotta pubblica, lo smaltimento dei liquami è convogliato nella pubblica fognatura e presente l'impianto elettrico, di riscaldamento.

L'immobile risulta esternamente intonacato.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

STRUTTURE PORTANTI: La struttura portante è in muratura, i solai risultano essere in cemento armato e laterizi.

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, infissi, porte, impianti, ecc., necessità di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dalla sig. **** Omissis ****, genitore del Sig. **** Omissis ****, la quale ha il diritto di Abitazione nell'immobile in oggetto.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dalla sig. **** Omissis ****, genitore del Sig. **** Omissis ****, la quale ha il diritto di uso nell'immobile in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1960 al 28/07/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 28/07/2003 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	26/01/2004	41	329

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1972 al 19/03/1992	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/03/1992 al 25/08/1995	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO GUIDO	19/03/1992	42304	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/08/1995 al 16/06/2022	**** Omissis ****	FORMIA	03/04/1992	1235	
		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	18/01/2012	44	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 331.711,96
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/12/2018
Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 04/05/2018
Reg. gen. 10249 - Reg. part. 1624
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 331.711,96
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 21/11/2017
N° repertorio: 1048



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/12/2018
Reg. gen. 29405 - Reg. part. 20844
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricati oggetto di esecuzione distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi:
- Zona di completamento B/1 - completamento IF= 2,00 mc/mq.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricati oggetto di esecuzione distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Fondi:
- Zona di completamento B/1 - completamento IF= 2,00 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia del 31/01/1951, licenza edilizia del 22/02/1961, successiva Concessione edilizia n° 2219 del 19/10/1990 rilasciata a nome di Carnevale Annunziata, che prevedeva la realizzazione di un piano secondo e di un ulteriore piano sottotetto (ALLEGATO 11)

Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e inoltre non è stato più realizzato il piano secondo ma direttamente il sottotetto come soffitta (sub 2 bene 9) e inoltre al piano terra nel soggiorno risulta inglobato parte del garage.

L'aggiudicatario dovrà presentare apposita SCIA a sanatoria presso il Comune di Fondi per regolarizzare le difformità, i quali costi tra spese e parcella sono di circa € 5.000,00, così come dichiarato dal tecnico comunale in data 17/05/2022 a seguito di appuntamento.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n° 31/01/1951, licenza edilizia del 22/02/1961, successiva Concessione edilizia n° 2219 del 19/10/1990 rilasciata a nome di Carnevale Annunziata, che prevedeva la realizzazione di un piano secondo e di un ulteriore piano sottotetto. (allegato 11).

Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità:

non è stato piu' realizzato il piano secondo ma direttamente il sottotetto come soffitta (sub 2 bene 9).

Per quanto riguarda la regolarizzazione è stata descritta nella regolarità edilizia del bene 8 lotto 7.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, PIANO T-1

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

Non risulta essere costituito il condominio.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, PIANO 2

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

Non risulta essere costituito il condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2
TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA 5,5 VANI CATASTALI,
CONFINANTE CON VANO SCALA, APPARTAMENTO INDIVIDUATO CON IL SUB 5 E DISTACCO SU VIA



LEONARDO DA VINCI, COSI' COMPOSTO:INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, DISIMPEGNO, N 2 BAGNO,2 CAMERE DA LETTO, UNO STUDIO E DUE BALCONI. Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende oltre al suddetto immobile distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 4 (BENE 1), anche un garage censito al catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 10 del Comune di Fondi (BENE 2). Per una corretta descrizione dei beni si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1145, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 184.310,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T
TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N° 3 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALO, CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI LUCA GIORDANO E MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 9 E 11. Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende oltre al suddetto immobile distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 10 (BENE 2), anche un appartamento censito al catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 4 del Comune di Fondi (BENE 1). Per una corretta descrizione dei beni si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1145, Sub. 10, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 25.850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2	131,65 mq	1.400,00 €/mq	€ 184.310,00	100,00%	€ 184.310,00
Bene N° 2 - Garage Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 3, piano T	51,70 mq	500,00 €/mq	€ 25.850,00	100,00%	€ 25.850,00
Valore di stima:					€ 210.160,00

Valore di stima: € 210.160,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE	6000,00	€

Valore finale di stima: € 204.160,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il valore attuale degli immobili pignorati è stato dedotto con una stima sintetica basata su un'indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione.

Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile.

Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

Abitazione piano secondo

- la superficie lorda dell'alloggio posto al piano secondo, considerata per l'intero,
- la superficie dei balconi, ragguagliata al 25%,
- la zona condominiale come incremento condominiale del 10%.

Garage/magazzino piano terra

- la superficie lorda dell'alloggio posto al piano secondo, considerata per l'intero,
- la zona condominiale come incremento condominiale del 10%.

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, e facendo anche un raffronto con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI, si può senz'altro assegnare all'immobile un valore medio pari a €. 1.400,00 per mq. di superficie utile ragguagliata per l'abitazione e di € 500,00 al mq. per il garage/magazzino.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2
TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA 5,5 VANI CATASTALI, CONFINANTE CON VANO SCALA, APPARTAMENTO INDIVIDUATO CON IL SUB 4 E DISTACCO SU VIA LUCA GIORDANO, COSÌ COMPOSTO: INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, DISIMPEGNO, N 2 BAGNO, 2 CAMERE DA LETTO, E DUE BALCONI. Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende oltre al suddetto immobile distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 5 (BENE 3), anche un garage censito al catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 12 del Comune di Fondi (BENE 4). Per una corretta descrizione dei beni si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1145, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.197,00
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T
TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N° 7 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALO, CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI LUCA GIORDANO E MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 11. Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende oltre al suddetto immobile distinto in catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 12 (bene 4), anche un'abitazione censita al catasto al foglio 22 mappale 1145 sub 5 del Comune di Fondi (BENE 3). Per una corretta descrizione dei beni si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1145, Sub. 12, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.800,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 2	131,71 mq	700,00 €/mq	€ 92.197,00	100,00%	€ 92.197,00
Bene N° 4 - Garage Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 7, piano T	61,60 mq	500,00 €/mq	€ 30.800,00	100,00%	€ 30.800,00
Valore di stima:					€ 122.997,00

Valore di stima: € 122.997,00

Valore finale di stima: € 122.997,00

Il valore attuale degli immobili pignorati è stato dedotto con una stima sintetica basata su un'indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione.

Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile.

Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

Abitazione piano secondo

- la superficie lorda dell'alloggio posto al piano secondo, considerata per l'intero,
- la superficie dei balconi, ragguagliata al 25%,
- la zona condominiale come incremento condominiale del 10%.

Garage/magazzino piano terra

- la superficie lorda dell'alloggio posto al piano secondo, considerata per l'intero,
- la zona condominiale come incremento condominiale del 10%.

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, e facendo anche un raffronto con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI, si può senz'altro assegnare all'immobile un valore medio pari a €. 700,00 per mq. di superficie utile ragguagliata per l'abitazione e di € 500,00 al mq. per il garage/magazzino.



LOTTO 3

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 1, piano T
TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N° 1 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALO, CONFINANTE DISTACCO DALLA VIA LEONARDO DA VINCI E GARAGE/MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 10 E CON LA CORTE CENSITA CON IL SUB 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1145, Sub. 9, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 30.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 1, piano T	61,60 mq	500,00 €/mq	€ 30.800,00	100,00%	€ 30.800,00
				Valore di stima:	€ 30.800,00

Valore di stima: € 30.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'	2000,00	€

Valore finale di stima: € 28.800,00

Il valore attuale degli immobili pignorati è stato dedotto con una stima sintetica basata su un'indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione. Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile. Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

Garage/magazzino piano terra

- la superficie lorda dell'alloggio posto al piano terra, considerata per l'intero,
- la zona condominiale come incremento condominiale del 10%.

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, e facendo anche un raffronto con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle

Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI, si può senz'altro assegnare all'immobile un valore medio pari a €. 500,00 per mq..

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 5, piano T
TRATTASI DI GARAGE-MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CON INGRESSO DA VIA GIORDANO N° 5 E DA VIA LEONARDO DA VINCI TRAMITE VANO SCALA, CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI LUCA GIORDANO E MAGAZZINO CENSITO CON IL SUB 10 E 12.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1145, Sub. 11, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.545,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Fondi (LT) - VIA LUCA GIORDANO 5, piano T	79,09 mq	500,00 €/mq	€ 39.545,00	100,00%	€ 39.545,00
				Valore di stima:	€ 39.545,00

Valore di stima: € 39.545,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione difformità	6000,00	€

Valore finale di stima: € 33.545,00

Il valore attuale degli immobili pignorati è stato dedotto con una stima sintetica basata su un'indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione. Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile. Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

Garage/magazzino piano terra

- la superficie lorda dell'alloggio posto al piano terra, considerata per l'intero,
- la zona condominiale come incremento condominiale del 10%.

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, e facendo anche un raffronto con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI, si può senz'altro assegnare all'immobile un valore medio pari a €. 500,00 per mq..

LOTTO 5

- Bene N° 7** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 3
TRATTASI DI SOFFITTA POSTA AL PIANO TERZO, CON INGRESSO DA VIA LEONARDO DA VINCI N° 11 ,
CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI LEONARDO DA VINCI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1145, Sub. 15, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 1145, Sub. 16,
Categoria C2 - Fg. 22, Part. 1145, Sub. 17, Categoria C3 - Fg. 22, Part. 1145, Sub. 18, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/1)
Valore di stima del bene: € 38.445,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Soffitta Fondi (LT) - VIA LEONARDO DA VINCI 11, piano 3	256,30 mq	150,00 €/mq	€ 38.445,00	100,00%	€ 38.445,00
				Valore di stima:	€ 38.445,00

Valore di stima: € 38.445,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione stato di fatto	6000,00	€

Valore finale di stima: € 32.445,00

Il valore attuale degli immobili pignorati è stato dedotto con una stima sintetica basata su un'indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione.

Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile.

Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

SOFFITTA piano SECONDO

- la superficie lorda dell'alloggio posto al piano SECONDO, considerata per l'intero,
- la zona condominiale come incremento condominiale del 10%.



Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, e facendo anche un raffronto con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI, si può senz'altro assegnare all'immobile un valore medio pari a €. 150,00 per mq..

LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 11-12, piano T-1
TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA E PRIMO CON CORTE ESCLUSIVA, COMPOSTO DA 8,5 VANI CATASTALI, CONFINANTE SU DISTACCO SU VIA TONIOLO, APPARTAMENTO SU PARTICELLA 727 E APPARTAMENTO SU PARTICELLA 729, COSI' COMPOSTO:PIANO TERRA INGRESSO, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, LETTO BAGNO, CORTE ESCLUSIVA E GARAGE, PIANO PRIMO COMPOSTO DA 4 CAMERE DA LETTO, DISIMPEGNO, BAGNO E 3 BALCONI. Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende oltre al suddetto immobile distinto in catasto al foglio 22 mappale 728 sub 1-4 e sub 3 (bene 8), anche una soffitta censita al catasto al foglio 22 mappale 728 sub 2 del Comune di Fondi (BENE 9). Per una corretta descrizione dei beni si è proceduto a creare un unico lotto diviso in 2 beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 728, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 4 - Fg. 22, Part. 728, Sub. 3, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 222.464,00

- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2
TRATTASI DI SOFFITTA POSTA AL PIANO SECONDO, CON INGRESSO DA VIA GIUSEPPE TONIOLO 12 , CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO DALLA VIA DI GIUSEPPE TONIOLO, APPARTAMENTO SU PARTICELLA 727 E APPARTAMENTO SU PARTICELLA 729.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 728, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO	202,24 mq	1.100,00 €/mq	€ 222.464,00	100,00%	€ 222.464,00



11-12, piano T-1					
Bene N° 9 - Soffitta Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE TONIOLO 12, piano 2	80,00 mq	150,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Valore di stima:					€ 234.464,00

Valore di stima: € 234.464,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione urbanistica e catastale	6000,00	€

Valore finale di stima: € 228.464,00

Il valore attuale degli immobili pignorati è stato dedotto con una stima sintetica basata su un'indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione.

Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile.

Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

Abitazione piano terra e primo

- la superficie lorda dell'alloggio posto al piano terra e primo, considerata per l'intero,
- la superficie dei balconi, ragguagliata al 25%,
- la superficie del garage al 60%;
- la superficie della corte al 0,18%.

Soffitta piano secondo

- la superficie lorda dell'alloggio posto al piano secondo, considerata per l'intero.

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, e facendo anche un raffronto con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI, si può senz'altro assegnare all'immobile un valore medio pari a €. 1.100,00 per mq. di superficie utile ragguagliata per l'abitazione e di € 150,00 al mq. per la soffitta.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 23/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lungo Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - SCHEDE CATASTALI
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ELABORATI PLANIMETRICI VIA LEONARDO DA VINCI
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO VIA TONIOLO
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 8 Ortofoto - ORTOFOTO VIA LEONARDO DA VINCI
- ✓ N° 9 Ortofoto - ORTOFO VIA GIUSEPPE TONIOLO
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - TITOLI URBANISTICI VIA LEONARDO DA VINCI
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - TITOLI EDILIZI URBANISTICI VIA GIUSEPPE TONIOLO
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - ATTO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 13 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO LEGITTIMATO VIA LEONARDO DA VINCI
- ✓ N° 14 Altri allegati - RILIEVI METRICI STATO ATTUALE VIA LEONARDO DA VINCI
- ✓ N° 15 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO LEGITTIMATO VIA GIUSEPPE TONIOLO
- ✓ N° 16 Altri allegati - RILIEVI METRICI STATO ATTUALE VIA GIUSEPPE TONIOLO
- ✓ N° 17 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI
- ✓ N° 18 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1
- ✓ N° 19 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2
- ✓ N° 20 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3
- ✓ N° 21 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4



- ✓ N° 22 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 5
- ✓ N° 23 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 6

