

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Francavilla Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 516/2017 del R.G.E.

promossa da

*** Omissis ***

contro

*** Omissis ***

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 1, piano terra	4
Bene N° 2 - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 2, piano terra e Primo.....	4
Bene N° 3 - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 3, piano terra	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	15



Riepilogo bando d'asta	19
Lotto 1	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 516/2017 del R.G.E.	22
Lotto 1	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 1, piano terra sub3	
Bene N° 2 - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 2, piano terra e Primo sub 5	
Bene N° 3 - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 3, piano terra sub 4	
Bene N° 4 - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, sub1 e 2	



INCARICO

All'udienza del 13.04.2022, la sottoscritta Arch. Francavilla Marina, con studio in Via Muzio Clementi, 35 - 04100 - Latina (LT), email francavillamarina@gmail.com, PEC marina.francavilla@archiworldpec.it, Tel. 0773 620446, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13.04.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: **LOTTO 1:**

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 1, piano terra, sub 3;
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 2, piano terra e Primo, sub 5
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 3, piano terra, sub 4;
- **Bene N° 4** - Beni Comuni non censibili - sub 1 giardino, sub 2 tettoia.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 3, PIANO TERRA

L'immobile in oggetto ricade in una zona periferica del Comune di Fondi, Latina, distante dal centro della cittadina circa 2,2 km, in località denominata "Gegni". L'edificio presente in tale zona è caratterizzato da interventi costruttivi isolati dotati di reti viarie, spazi verdi privati e di parcheggi annessi alle costruzioni. Tale zona è normata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi e l'edificio ricade in zona agricola denominata "V2". L'intervento edilizio in cui si inserisce l'immobile è costituito da una struttura di forma lineare consistente in un fabbricato residenziale plurifamiliare tipo "villa" autonomo di numero due piani fuori terra sito in via Italo Calvino n°3, Comune di Fondi, Latina. L'edificio è costituito da numero 3 unità abitative: n. 2 poste al piano terra: sub 3 e sub 4, e n.1, con accesso tramite scala coperta dal piano terra al piano primo, sub 5. Si accede all'immobile attraverso un ingresso pedonale che immette in un giardino recintato comune alle tre abitazioni. L'intero lotto risulta recintato con cancello pedonale di accesso da via Italo Calvino n.3 e cancello carrabile posto sulla stessa via attraverso il quale si accede ad un'area esterna recintata nella quale è stata realizzata una tettoia per parcheggi di circa mq 57.00 a servizio di tutto il fabbricato. Queste consistenze, giardino e parcheggio, risultano in comune con i tre appartamenti e risultano censite come sub 1, il terreno circostante di mq circa 1.500,00, e sub 2 la tettoia di mq circa 57.00 per autorimessa.

BENE N°1: APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 3:

Tramite una zona porticata di circa mq 12.00, si giunge al portoncino di accesso del **BENE 1** posto sulla sinistra dell'immobile e riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: **Fg. 38, Plla 1087, sub 3, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 101 mq, Rendita € 477,72.**

L'appartamento risulta composto da: ingresso diretto nel soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno che distribuisce numero due camere da letto e due bagni per complessivi circa mq 90.00 utili e mq lordi 104.00.

Gli affacci tramite porte finestre sono sul giardino di proprietà con prato all'inglese ed alberi ornamentali e da frutto. Le caratteristiche di finitura si presentano in ottimo stato e si compongono di pavimentazione in gres porcellanato in formato 30x30, pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc e persiane esterne in legno; le porte interne sono bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco. Gli impianti, realizzati in conformità alla normativa vigente risultano funzionanti e descritti nello

specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata e idrostufa a pellet ubicata nel retrostante vano tecnico, radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione. Lo spazio esterno prospiciente la cucina di circa mq 12,00 rialzato rispetto al piano di campagna risulta pavimentato, parte pavimentata tutt'intorno il fabbricato. Il giardino è composto da una zona a prato con alberi ornamentali e da frutto provvisto di acqua esterna ed impianto di irrigazione ed illuminazione esterna. La recinzione è parte in muretto e parte in ringhiera. Nella zona autorimessa è presente un pozzo per adduzione acqua comune alle tre unità abitative ed una piccola rimessa dove sono alloggiati le bombole del gas. L'appartamento si presenta in ottime condizioni (Foto All. n. 23). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 5, PIANO TERRA E PRIMO

BENE N°2: APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO:

Si giunge al portoncino di accesso del **BENE 2** posto centralmente rispetto all'immobile e riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: **Fg. 38, Plla 1087, sub 5, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 144 mq, escluse aree scoperte 131 mq, Rendita € 668,81.**

L'appartamento risulta composto da: ingresso posto al piano terra dal quale tramite una scala interna si accede ad un disimpegno al piano primo che immette da una parte nella zona giorno consistente in un soggiorno-pranzo con cucina, bagno e terrazza esterna, dall'altra alla zona notte consistente in numero tre camere da letto, di cui una con cabina armadio interna, ed un bagno con due balconi per complessivi circa mq 114.96 utili e mq lordi 120.69. Le caratteristiche di finitura si presentano in ottimo stato e si compongono di pavimentazione in parquet ed in gres porcellanato in formato 30x30 per la cucina, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00 ed in mosaico; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc; le porte interne sono bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco. La zona notte dell'appartamento ha copertura con struttura in legno lamellare a vista ed altezza interna da un massimo di mt 2.65 ad un minimo di mt 2.40. Gli impianti, realizzati in conformità alla normativa vigente risultano funzionanti e descritti nello specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata e idrostufa a pellet ubicata in un piccolo box posto sul balcone del bagno nella zona giorno; radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione. La scala interna ha pavimentazione in marmo "verde alpi". L'appartamento si presenta in ottime condizioni (Foto All. n.25). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 4, PIANO TERRA

BENE N°3: APPARTAMENTO PIANO TERRA:

Si giunge all'appartamento **BENE 3** dal giardino esterno tramite zona rialzata di cm 60. Immobile riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: **Fg. 38, Plla 1087, sub 4, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 118 mq, escluse aree scoperte 108 mq, Rendita € 477,72.**

L'appartamento risulta composto da: zona giorno consistente in un soggiorno-pranzo con cucina e ripostiglio, zona notte consistente in numero due camere da letto, di cui una con cabina armadio interna, un multiuso e due bagni per complessivi circa mq 109.00 utili e mq lordi 128.58. Le caratteristiche di finitura si presentano in ottimo stato e si compongono di pavimentazione in parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in mosaico e ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00 ed oltre; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc e persiane in legno; le porte interne scorrevoli sono

bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco. La zona cucina dell'appartamento ha copertura con struttura in legno lamellare a vista ed altezza interna di circa mt 2.52. Questa zona risulta un ampliamento dell'immobile non regolare. Gli impianti, realizzati in conformità alla normativa vigente risultano funzionanti e descritti nello specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con termocamino e caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata; radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione. Zona esterna in parte pavimentata ed attrezzata con forno in muratura ed in parte a giardino con prato. L'appartamento si presenta in ottime condizioni. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso (Foto All. n.24). La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 1 E 2, PIANO TERRA

BENE N°4 GIARDINO E TETTOIA:

Costituiscono parti comuni del fabbricato alle tre unità abitative le aree esterne di accesso pedonale, il giardino, la zona di accesso carrabile e la tettoia per il parcheggio delle auto. Il proprietario ha dichiarato non esserci condominio in quanto tutta la proprietà è in dotazione alla stessa famiglia padre, madre e figli con relative famiglie.

GIARDINO: SUB 1 Tutto il lotto risulta recintato con cancello pedonale su via Italo Calvino n.3 dal quale si accede tramite percorsi pavimentati alle tre unità abitative. Nel giardino si trovano piante ornamentali e alberi da frutto e nella zona retrostante è impiantato un piccolo orto. Tramite cancello carrabile si accede alla zona parcheggi consistente in un piazzale brecciato dove è sita una **TETTOIA sub 2** di dimensioni mt 12.10Xmt4.70 realizzata con pilastri in c.a. e copertura con struttura in legno lamellare; questa risulta aperta solo sul lato davanti non come riportato nel progetto di sanatoria che la prevedeva completamente aperta. Sarà quindi da ripristinare quanto concesso facendo eseguire da un tecnico abilitato la CILA per demolizione e ripristino. (Nel capitolo della stima si evidenziano i modi e i costi per il ripristino). Adiacente alla tettoia è sito l'alloggiamento del pozzo utilizzato per l'approvvigionamento dell'acqua dalla tre unità abitative. Tramite questo piazzale recintato e provvisto di un piccolo cancello si accede al giardino di cui sopra e alle unità abitative (Foto All. n.26). L'intero lotto risulta accatastato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: **Foglio 38, Plla 1087, sub 1 e la tettoia come sub 2: beni comuni non censibili** cioè che non procurano rendita.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

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

La scrivente ha provveduto, in data 13.07.2022, ad effettuare un aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli esecutati dal quale non è emerso nulla di diverso (All. n.13).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

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

- ***** Omissis *****

- **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* ****
- **** *Omissis* ****



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - N° 2 - N° 3 - N° 4: - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

Il lotto di terreno 1087 confina con Plla 21, Plla 729, 550, 1021, 291 salvo altri.
L'appartamento sub 3 confina con appartamento sub 5, terreno sub 1 salvo altri.
L'appartamento sub 5 confina con appartamento sub 4, terreno sub 1 salvo altri.
L'appartamento sub 4 confina con appartamento sub 5, terreno sub 1 salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	2,85 m	terra
Portico	12,00 mq	12,00 mq	0,45	5,40 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				109,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 5, PIANO TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,96 mq	120,69 mq	1,00	120,69 mq	2,90 m	PRIMO
Terrazzi	65,66 mq	65,66 mq	0,25	16,41 mq	0,00 m	primo



Totale superficie convenzionale: 137,10 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 137,10 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 4, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,95 mq	128,58 mq	1,00	128,58 mq	2,90 m	TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale superficie convenzionale: 128,58 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 128,58 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 1 E 2 PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	1500,00 mq	1500,00 mq	0,5	75,00 mq		terra

Totale superficie convenzionale: 75,00 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 75,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	57,00 mq	57,00 mq	0,18	57,00 mq	2,80 mt	terra

Totale superficie convenzionale: 57,00 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 57,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3,
CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2005 al 19/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1087 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 VANI Rendita € 1.050,99 Piano T-1
Dal 19/04/2007 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1087, Sub. 3 Categoria A7 ;Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 112 escluse aree scoperte 101 mq mq; Rendita € 477,72 Piano T Fg. 38, Part. 1087, Sub. 4 Categoria A7; Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 118 escluse aree scoperte 101 mq ; Rendita € 477,72, Piano T Fg. 38, Part. 1087, Sub5 Categoria A7; Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 144 escluse aree scoperte 131 mq ; Rendita € 668,81, Piano T e Primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I titolari reali del bene, debitori eseguiti, coincidono con i titolari catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 3, PIANO TERRA

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	1087	3		A7	2	5 vani	112 escluse aree scoperte 101 mq mq	477,72 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento a meno di modeste piccole variazioni interne prive di nota.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 5, PIANO TERRA E PRIMO

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



38	1087	5	A7	2	7 vani	144 escluse aree scoperte 131 mq mq	668,81 €	TERRA E PRIMO
----	------	---	----	---	--------	--	----------	------------------

Corrispondenza catastale

In esito ai sopralluoghi effettuati in data 19 e 27.05.2022 e 22.06.2022 presso i luoghi di cui alla procedura si è potuta riscontrare la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate consistono nell'assenza di una finestra nel soggiorno, nell'assenza di una portafinestra al piano terra nella zona scala, e nella diversa conformazione della scala stessa comprensiva di altezze e dimensione del tetto nella zona notte dell'appartamento, così come indicato nella planimetria redatta dalla sottoscritta (All. n. 12).

La sottoscritta ritiene che, in adempimento a quanto disposto nei quesiti, sarà necessario far eseguire da un tecnico abilitato la SCIA in Sanatoria (art.37 e 34 DPR 380/01) per la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate presso il Comune di Fondi pagando gli oneri richiesti e riportati nel capitolo stima e regolarizzare catastalmente con DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE (Docfa) per diversa rappresentazione dei prospetti e degli spazi interni.

Le differenze rivelate nella scala e nelle dimensioni del tetto potrebbero rientrare nel 2% di tolleranza indicato dalla Legge D.L.n.76/2020 che ha introdotto il nuovo art. 34 bis del Testo Unico dell'Edilizia sempre a discrezione di un Tecnico e dei tecnici Comunali.

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 4, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
38	1087		4		A7	2	5 vani	118 escluse aree scoperte 101 mq mq	477,72 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Il bene ad oggi presenta delle difformità tra la planimetria Catastale attualmente depositata presso l'Ufficio Catasto ed il reale stato dei luoghi come verificato nel corso dei sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta presso l'immobile di via Italo Calvino n.3 in data 19 e 27.05.2022 e in data 22.06.2022 (allegato verbale di sopralluogo n°1,2,3). In esito al sopralluogo effettuato presso i luoghi di cui alla procedura si è potuta riscontrare la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Le difformità rilevate consistono nell'ampliamento dell'appartamento con la creazione dell'ambiente cucina e nella diversa distribuzione dello spazio interno dello stesso che ha comportato anche la diversa configurazione delle finestre nei prospetti così come indicato nella planimetria dello stato di fatto redatta dalla sottoscritta (All. n.12).

La sottoscritta ritiene che, in adempimento a quanto disposto nei quesiti, sarà necessario ripristinare lo stato di luoghi eliminando l'ampliamento (cucina) ed effettuare i lavori necessari a riportare la cucina all'interno dell'appartamento ristabilendo così lo stato legittimo dell'immobile e facendo eseguire da un tecnico abilitato la CILA per demolizione e ripristino e successivamente la SCIA in Sanatoria (art.37 e 34 DPR 380/01) per la regolarizzazione urbanistica presso il Comune di Fondi necessaria per la diversa distribuzione interna e le modifiche dei prospetti pagando gli oneri richiesti e riportati nel capitolo stima e regolarizzare catastalmente con DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE (Docfa) per diversa rappresentazione dei prospetti e degli spazi interni.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, SUB 1 E 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	38	1087	1								
			2								

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

In esito ai sopralluoghi effettuati in data 19 e 27.05.2022 e 22.06.2022 presso i luoghi di cui alla procedura si è potuta riscontrare la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate consistono nella chiusura parziale della tettoia con muratura posteriore e laterale come da foto allegate (All. n.26). La sottoscritta ritiene che, in adempimento a quanto disposto nei quesiti, sarà necessario ristabilire lo stato legittimo dell'immobile facendo eseguire da un tecnico abilitato la CILA per demolizione e ripristino ed effettuare i lavori necessari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: - - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

L'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in uno stato di manutenzione giudicato buono-ottimo; necessita di interventi di manutenzione ordinaria solo su alcune parti delle facciate esterne e degli infissi.

Gli appartamenti in questione nel loro interno si presentano in un ottimo-buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: - - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

Costituiscono parti comuni del fabbricato alle tre unità abitative le aree esterne di accesso pedonale, il giardino, la zona di accesso carrabile e la tettoia per il parcheggio delle auto.

I millesimi di proprietà relativi all'appartamento non sono pervenuti in quanto il proprietario ha dichiarato non esserci condominio in quanto tutta la proprietà è in dotazione alla stessa famiglia padre madre e figli.

GIARDINO:

Tutto il lotto risulta recintato con cancello pedonale su via Italo Calvino n.3 dal quale si accede tramite percorsi pavimentati alle tre unità abitative. Nel giardino si trovano piante ornamentali e alberi da frutto e nella zona retrostante è impiantato un piccolo orto. Tramite cancello carrabile si accede alla zona parcheggi consistente in un piazzale con pavimentazione in cemento industriale e in breccia dove è sita una TETTOIA di dimensioni mt 12.10Xmt4.70 realizzata con pilastri in c.a. e copertura in legno lamellare; questa risulta aperta solo sul lato davanti non come riportato nel progetto di sanatoria che la prevedeva completamente aperta. Sarà quindi da ripristinare quanto concesso facendo eseguire da un tecnico abilitato la CILA per demolizione e ripristino. (Nel capitolo della stima si evidenziano i modi e i costi per il ripristino). Adiacente alla tettoia è sito l'alloggiamento del pozzo utilizzato per l'approvvigionamento dell'acqua dalla tre unità abitative. Tramite questo piazzale recintato e provvisto di un piccolo cancello si accede al giardino di cui sopra e alle unità abitative. L'intero lotto risulta accatastato come Foglio 38, Pila 1087, sub 1 e la tettoia come sub 2: beni comuni non censibili cioè che non procurano rendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3,
CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che nel terreno, nella zona laterale al sub 4, insiste la presenza di UN'ANTENNA DELL'ENEL DI LINEA AEREA di MEDIA TENSIONE non posta a regolare distanza dall'abitazione e probabilmente entro la zona denominata di rispetto cioè non sono garantite le distanze di sicurezza per l'incolumità delle persone. Questo crea un deprezzamento dell'immobile che verrà riportato nel capitolo della stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: - - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3,
CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

L'edificio risulta essere realizzato con struttura portante in cemento armato con telai a travi e pilastri.

Strutture di tamponamento: in muratura esterna in doppia foderia in laterizio ed intercapedine d'aria spessore totale 25 cm

Solai: in laterocemento.

Tramezzatura interna forati da 8 cm

Copertura: a tetto in muratura riportata e in minor parte con struttura in legno lamellare con tegole tipo portoghese.

Pavimentazione interna: Ceramica monocottura e Ceramica bagni e cucina e parquet.

Infissi esterni: Serramenti in legno con persiane; tapparelle in pvc e zanzariere; serrande esterne in legno.

Infissi interni: Porte interne bugnate in legno noce naturale con ferramenta in alluminio.

Scale: rampe di accesso all'appartamento con soletta a sbalzo e rivestimento in marmo;

Impianto elettrico: sottotraccia sfilabile;

Idrico: approvvigionamento da pozzo artesiano comune alle tre unità abitative;

Termico: caldaie a gas per ACS e idrostufa a pellet e termo camino per riscaldamento.

Raffrescamento: pompa di calore aria-aria per raffrescamento.

Impianti eseguiti solo parzialmente a norma, privi di certificazioni, i quali necessitano di lavori di adeguamento alle normative vigenti.

Terrazzo di piano praticabile.

Altezza interna utile: piano terra mt 2.85; piano primo zona giorno mt 2.90, zona notte h media = mt 2.50.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: - - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3,
CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

L'immobile Bene 1, sub 3, risulta occupato dai debitori **** *Omissis* ****

L'immobile Bene 2, sub 5, risulta occupato dalla figlia dei debitori **** *Omissis* ****

dalla sua famiglia: **** *Omissis* ****

L'immobile Bene 3, sub 4, risulta occupato dal figlio dei debitori **** *Omissis* ****

e dalla sua famiglia: la moglie **** *Omissis* ****

Tutti usufruiscono del sub 1 e del sub 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: - - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3,
CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 29/04/1987 al 15/06/2022	**** <i>Omissis</i> ****	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		ANTONIO SCETTINO NOTAIO IN FONDI	04/04/1987	19700

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
LATINA	29/04/1987	5108	7422

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA			

Dal 11/11/1987 al
15/06/2022

**** *Omissis*

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO GRIMALDI FONI	11/11/1987	1138	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
FORMIA	04/12/1987	21164	14014

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: - - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3,
CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CC LATINA aggiornate al 15/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da TITOLO

Iscritto a LATINA il 12/04/2000

Reg. gen. 7635 - Reg. part. 1186

Quota: 150000

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: LIQUORI GENNARO NOTAIO

N° repertorio: 29023

IPOTECA VOLONTARIA derivante da TITOLO

Iscritto a LATINA il 02/12/2009

Reg. gen. 31350 - Reg. part. 6819

Quota: € 400.000,00

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 400.000,00

Rogante: SCETTINO MARCIANO NOTAIOI

Data: 26/11/2009

N° repertorio: 4617

N° raccolta: 3266

IPOTECA VOLONTARIA derivante da TITOLO

Iscritto a LATINA il 23/12/2011

Reg. gen. 30289 - Reg. part. 4840

Quota: 230000

Importo: € 230.000,00

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

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 230.000,00

Rogante: SCETTINO MARCIANO NOTAIO

Data: 22/11/2011

N° repertorio: 8209

N° raccolta: 6023

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a LATINA il 04/12/2017

Reg. gen. 26874 - Reg. part. 19097

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

Contro **** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: - - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

L'edificio in cui ricade l'appartamento in questione è ubicato in Fondi, Latina, Via Italo Calvino n°3, località denominata "Gegni", ricadente all'interno del Piano Regolatore Generale in area agricola "V2" con indice di costruzione 0.03 mc/mq, h max = mt 7.50 del PRG del Comune di Fondi consentita solo per le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Dall'esame della documentazione in atti e dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico Comunale la sottoscritta ha appurato che il fabbricato originario è stato realizzato abusivamente come civile abitazione e successivamente condonato.

La sottoscritta ha appurato presso gli uffici tecnici del Comune di Fondi l'esistenza del titolo abilitativo, Permesso di Costruire in Sanatoria, relativo alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione sito in località Gegni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: - - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

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

Dall'esame della documentazione in atti e dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico Comunale si desume che l'impianto originario dell'edificio sia stato realizzato antecedentemente al 1985. La sottoscritta ha appurato, presso gli uffici tecnici del Comune di Fondi, l'esistenza del titolo abilitativo relativo al Permesso di Costruire in Sanatoria n.982 rilasciato dal Comune di Fondi in data 28.12.2006(All.n.15 e 16) relativo alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione di numero due piani fuori terra, con numero tre unità immobiliari e con annessa Tettoia per autorimessa aperta e giardino circostante. A questo progetto fa seguito nel 2007 la Denuncia di Inizio Lavori di manutenzione ordinaria per opere interne riguardanti le unità abitative poste al piano terra e il terrazzo dell'unità abitativa al piano primo presentata in data 07.05.2007 Protocollo n.15683. Segue la Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di un box caldaia realizzato al piano primo sub 5, SCIA Ed. n.2358/2011 del 18.11.2008. Nel 2011 presentano una richiesta per l'ampliamento del piano terra consistente nel locale cucina, Pratica n.5208 in base alla Lg. 11.08.2009 n.21, Piano Casa ampliamento del 20%, priva della necessaria documentazione alla quale non si è dato seguito e ad oggi la richiesta risulta inammissibile.

ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE AGLI IMMOBILI:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.982 rilasciato dal Comune di Fondi in data 28.12.2006(All.n.) Pratica n. 5921; All. n. 15 e 17



- Comunicazione di Inizio Attività lavori di manutenzione ordinaria per opere interne riguardanti le unità abitative poste al piano terra e il terrazzo dell'unità abitativa al piano primo presentata in data 07.05.2007 Protocollo n.15683; All. n.18

- Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di un box caldaia realizzato al piano primo SCIA Ed. n.2358/2011 del 18.11.2008. All. n.19

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / A.P.E.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



La sottoscritta ha provveduto a predisporre i certificati energetici/ A.P.E. degli immobili ma non è stato possibile effettuare il deposito degli stessi presso l'Ufficio Regionale preposto in quanto l'esecutato è risultato sprovvisto della documentazione necessaria dell'impianto termico ovverosia: libretto di impianto e relative verifiche di manutenzione periodica previste dalla normativa energetica vigente. Sarà quindi cura dell'acquirente, previa verifica dell'impianto, regolarizzare tale aspetto.

Ne segue che, con riferimento agli impianti a servizio dell'immobile, dovendosi prevedere una revisione generale dei suddetti impianti, si è stimato un costo per detta attività di circa € 7.500,00 comprensiva del rilascio delle relative attestazioni di conformità.

Attestati di Prestazione Energetica (All. n. 20, 21, 22).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - N° 2- N° 3- N°4: - - VILLA UBICATA A FONDI (LT) - VIA ITALO CALVINO N.3, CONSISTENTE IN NUMERO TRE UNITÀ ABITATIVE

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, sub 3, piano terra
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, sub 5, piano terra e primo
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, sub 4, piano terra
- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, sub 1 giardino e sub 2 tettoia piano terra

Il procedimento di stima adottato dalla sottoscritta si basa, oltre che sull'esperienza e sulla conoscenza del perito, sulla comparazione adottando il metodo sintetico, a prezzi unitari, in rapporto ai prezzi di altri immobili di caratteristiche simili ed alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta (consultazione del sito www.astegiudiziarie.it per verificare l'esistenza o meno di vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nel territorio di appartenenza; attenta analisi di compravendite in zona per beni di analoga composizione: interviste a funzionari di Agenzie immobiliari in Fondi-Latina). La determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stata eseguita sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, regolarità urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali: si precisa che per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore e più precisamente: "Principi di economia ed estimo" - C. Forte; "La valutazione immobiliare nel diritto e nella pratica" - M.E. Persico; "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" -V. Panecaldo; ed esperita un'attenta e puntuale



ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'ubicazione dell'immobile è ritenuta periferica, le caratteristiche del fabbricato buone e si ritiene di buona commerciabilità. Nella valutazione che segue si utilizzerà il metodo sintetico-comparativo; alla stima andranno detratte le spese occorrenti per il ripristino delle irregolarità e degli abusi commessi e quelle relative alla revisione degli impianti.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

BENE N°1 APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 3:

Appartamento in Villa ubicato a Fondi, Latina, Via Italo Calvino n.3, piano terra di circa mq 90,00, Identificato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: Fg. 38, Plla 1087, sub 3, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 101 mq, Rendita € 477,72.

L'appartamento risulta composto da: ingresso diretto nel soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno che distribuisce numero due camere da letto e due bagni per complessivi circa mq 90.00 utili e mq lordi 104.00. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

BENE N°2 APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO SUB 5:

Appartamento in Villa ubicato a Fondi, Latina, Via Italo Calvino n.3, piano terra e piano primo di circa mq 90,00, Identificato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: Fg. 38, Plla 1087, sub 5, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 144 mq, escluse aree scoperte 131 mq, Rendita € 668,81.

L'appartamento risulta composto da: ingresso posto al piano terra dal quale tramite una scala interna si accede ad un disimpegno al piano primo che immette da una parte nella zona giorno consistente in un soggiorno-pranzo con cucina, bagno e terrazza esterna, dall'altra alla zona notte consistente in numero tre camere da letto, di cui una con cabina armadio interna, ed un bagno con due balconi per complessivi circa mq 114.96 utili e mq lordi 120.69.

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

BENE N°3 APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 4:

Appartamento in Villa ubicato a Fondi, Latina, Via Italo Calvino n.3, piano terra Identificato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: Fg. 38, Plla 1087, sub 4, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 118 mq, escluse aree scoperte 108 mq, Rendita € 477,72.

L'appartamento risulta composto da: zona giorno consistente in un soggiorno-pranzo con cucina e ripostiglio, zona notte consistente in numero due camere da letto, di cui una con cabina armadio interna, un multiuso e due bagni per complessivi circa mq 109.00 utili e mq lordi 128.58.

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

Metodo sintetico: Si ritiene congruo un valore unitario di mercato pari a €/mq 1.000,00 da cui si desume il valore dell'immobile in questione moltiplicando per la superficie interessata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, sub 3, piano terra	115,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 115.400,00	100%	
Bene N° 2 - Villa Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, sub 5, piano terra e Primo	134,74 mq	1.000,00 €/mq	€ 134.740,00	100%	
Bene N° 3 - Villa Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, sub 4, piano	128,58 mq	1.000,00 €/mq	€ 128.580,00	100%	

terra

Valore di stima:

€ 378.720,00

Valore di stima: € 378.720,00

BENE N°4 GIARDINO – TETTOIA - PIANO TERRA SUB 1 e SUB 2:

Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, sub 1 giardino e sub 2 tettoia piano terra

GIARDINO Superficie mq 1.500,00 = VALORE A CORPO = € 40.000,00

TETTOIA Superficie mq 57,00 = VALORE A CORPO = € 12.000,00

Valore di stima unità abitative € 378.720,00 + giard. E tettoia € 52.000,00= Totale € 430.720,00

Metodo analitico: Per un maggiore controllo si e' applicato anche il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, la' dove possibile, al fine di verificare attraverso il confronto che i risultati ottenuti abbiano tra loro degli scarti accettabili (MAX 10 %).

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI Si ritiene congruo un valore unitario di locazione pari a €/mese 1.700,00, da cui si desume: Reddito Minimo lordo € 1.700,00/mese pari a € 20.400,00/anno da cui si sottrae il 30% per spese etc.: = € 6.120,00. Applicando un tasso di capitalizzazione pari allo 0.03, tasso attualmente adottato per le unità di civile abitazione, risulta: $V = \frac{€ (20.400,00 - 6.120,00)}{0.03} = € 476.000,00$

MEDIA DEI DUE PROCEDIMENTI: € 430.720,00 + € 476.000,00 / 2 = € 453.360,00

La stima sopra prospettata è stata eseguita in un regime di libera contrattazione al prezzo di mercato riscontrato comparando i valori di immobili simili con le stesse caratteristiche in zona ed adeguandoli sia tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile sia per quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia da quanto desunto dalle ricerche presso agenzie immobiliari della zona e tenendo conto anche delle carenze dell'immobile nel suo complesso.

VALORE DEL LOTTO = € 453.360,00 VALORE DELL'IMMOBILE

DETRAZIONE SPESE OCCORRENTI PER IL RIPRISTINO DELLE CONDIZIONI DI LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE:

Come anticipato l'immobile presenta delle difformità che si dovrà provvedere a rimuovere per il ripristino delle condizioni di legittimità.

SPESE OCCORRENTI:

SUB 5:

- redazione S.C.I.A. a sanatoria art. 37 e art. 34 DPR380/01: tecnico circa € 2.500,00;
- sanzione pecuniaria € 1.500,00 + diritti di segreteria circa € 360,00;
- Redazione DOCFA: Tecnico + spese circa € 1.000,00;

SUB 4 e SUB 2:

- redazione C.I.L.A. per demolizione ampliamento: tecnico + direzione lavori + sicurezza circa € 3.000,00;
- redazione S.C.I.A. a sanatoria art. 37 e art. 34 DPR380/01: tecnico circa € 2.500,00;
- sanzione pecuniaria € 1.500,00 + diritti di segreteria circa € 360,00;
- Redazione DOCFA: Tecnico + spese circa € 1.000,00;
- Spese demolizione murature etc. e sgombero e ripristino circa € 15.000,00;
- redazione C.I.L.A. per demolizione chiusure tettoia: tecnico + direzione lavori + sicurezza circa € 3.000,00;
- Spese demolizione murature etc. e sgombero e ripristino circa € 3.000,00;

circa TOTALE SPESE € 31.720,00

REVISIONE DEGLI IMPIANTI

Con riferimento agli impianti elettrici e del gas a servizio dell'immobile, dovendosi prevedere la verifica e l'eventuale adeguamento dei suddetti impianti con: la verifica della messa a terra delle apparecchiature di protezione e dei cavi dell'impianto elettrico, il ripristino dei collegamenti alla rete del gas e la manutenzione della caldaia; l'apertura di fori di areazione sulla parete esterna della cucina. Si stima un costo per dette attività per unità immobiliare di circa €

2.500,00 comprensiva del rilascio delle relative attestazioni di conformità. Unità immobiliari n.3 x €2.500,00= €7.500

Tutti questi oneri andranno sottratti alla stima dell'immobile:

VALORE DEL LOTTO	€ 453.360,00
a detrarre Ripristino condizioni di legittimità	31.720,00 -
Adeguamento degli impianti	<u>7.500,00 =</u>
Totale € 414.140,00	



Si applica un deprezzamento pari ad € 20.000,00 per la servitù data dal passaggio della linea a distanza ravvicinata dall'abitazione (INFRASTRUTTURA ELETTRICA di MEDIA TENSIONE)

Totale € 414.140,00- 20.000,00= € 394.140,00

Arrotondamento € 394.000,00 (trecentonovantaquattromila euro) VALORE FINALE DI STIMA

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 01/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francavilla Marina

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO n.1, n.2, n.3: pag.4;
- N° 2 ESTRATTO DI MAPPA;
- N° 3 DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI SUB 1 E SUB 2;
- N° 4 VISURA CATASTALE SUB 3;
- N° 5 VISURA CATASTALE SUB 4;
- N° 6 VISURA CATASTALE SUB 5;
- N° 7 VISURE CATASTALE SUB 1 e 2;
- N° 8 VISURE STORICA pag. 2
- N° 9 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 3;
- N° 10 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 4;
- N° 11 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 5;
- N° 12 PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO E SEZIONE;
- N° 13 VISURA CONSERVATORIA;
- N° 14 ATTO DI PROVENIENZA pag.6;
- N° 15 PERMESSO DI COSTRUZIONE IN SANATORIA;
- N° 16 DISEGNI ALLEGATI ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE ;
- N° 17 COLLAUDO STATICO;
- N° 18 CILA PER LAVORI MANUTENZIONE ORDINARIA;
- N° 19 SCIA PER BOX CALDAIA;
- N° 20 A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB 3;
- N° 21 A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB 4;
- N° 22 A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB 5;
- N° 23 FOTO SUB 3;
- N° 24 FOTO SUB 4;
- N° 25 FOTO SUB 5;
- N° 26 FOTO SUB 1,2;
- N° 27 EVIDENZA INVIO ALLE PARTI.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

L'immobile in oggetto ricade in una zona periferica del Comune di Fondi, Latina, distante dal centro della cittadina circa 2,2 km, in località denominata "Gegni". L'edificio presente in tale zona è caratterizzato da interventi costruttivi singoli dotati di reti viarie, spazi verdi privati e di parcheggi annessi alle costruzioni. Tale zona è normata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi e l'edificio ricade in zona agricola denominata "V2". L'intervento edilizio in cui si inserisce l'immobile è costituito da una struttura di forma lineare consistente in un fabbricato residenziale plurifamiliare tipo villa autonomo di numero due piani fuori terra sito in via Italo Calvino n°3, Comune di Fondi, Latina. L'edificio è costituito da numero 3 unità abitative: n. 2 poste al piano terra: sub 3 e sub 4, e n.1, con accesso tramite scala coperta dal piano terra al piano primo, sub 5. Si accede all'immobile attraverso un ingresso pedonale che immette in un giardino recintato comune alle tre abitazioni. L'intero lotto risulta recintato con cancello pedonale di accesso da via Italo Calvino n.3 e cancello carrabile posto sulla stessa via attraverso il quale si accede ad un'area esterna recintata nella quale è stata realizzata una tettoia per parcheggi di circa mq 57.00 a servizio di tutto il fabbricato. Queste consistenze, giardino e parcheggio, risultano in comune con i tre appartamenti e risultano censite come sub 1, il terreno circostante di mq circa 1.500,00, e sub 2 la tettoia di mq circa 57.00 per autorimessa.

BENE N°1: APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 3: Tramite una zona porticata di circa mq 12.00, si giunge al portoncino di accesso del **BENE 1** posto sulla sinistra dell'immobile e riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: **Fg. 38, Plla 1087, sub 3, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 101 mq, Rendita € 477,72.** L'appartamento risulta composto da: ingresso diretto nel soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno che distribuisce numero due camere da letto e due bagni per complessivi circa mq 90.00 utili e mq lordi 104.00. Gli affacci tramite porte finestre sono sul giardino di proprietà con prato all'inglese ed alberi ornamentali e da frutto. Le caratteristiche di finitura si presentano in ottimo stato e si compongono di pavimentazione in gres porcellanato in formato 30x30, pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc e persiane esterne in legno; le porte interne sono bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco. Gli impianti, realizzati in conformità alla normativa vigente risultano funzionanti e descritti nello specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata e idrostufa a pellet ubicata nel retrostante vano tecnico, radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione. Lo spazio esterno prospiciente la cucina di circa mq 12,00 rialzato rispetto al piano di campagna risulta pavimentato, parte pavimentata tutt'intorno il fabbricato. Il giardino è composto da una zona a prato con alberi ornamentali e da frutto provvisto di acqua esterna ed impianto di irrigazione ed illuminazione esterna. La recinzione è parte in muretto e parte in ringhiera. Nella zona autorimessa è presente un pozzo per adduzione acqua comune alle tre unità abitative ed una piccola rimessa dove sono alloggiati le bombole del gas. L'appartamento si presenta in ottime condizioni (Foto All. n. 23). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N°2: APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO:

Si giunge al portoncino di accesso del **BENE 2** posto centralmente rispetto all'immobile e riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: **Fg. 38, Plla 1087, sub 5, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 144 mq, escluse aree scoperte 131 mq, Rendita € 668,81.**

L'appartamento risulta composto da: ingresso posto al piano terra dal quale tramite una scala interna si accede ad un disimpegno al piano primo che immette da una parte nella zona giorno consistente in un soggiorno-pranzo con cucina, bagno e terrazza esterna, dall'altra alla zona notte consistente in numero tre camere da letto, di cui una con

cabina armadio interna, ed un bagno con due balconi per complessivi circa mq 114.96 utili e mq lordi 120.69. Le caratteristiche di finitura si presentano in ottimo stato e si compongono di pavimentazione in parquet ed in gres porcellanato in formato 30x30 per la cucina, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00 ed in mosaico; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc; le porte interne sono bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco. La zona notte dell'appartamento ha copertura con struttura in legno lamellare a vista ed altezza interna da un massimo di mt 2.65 ad un minimo di mt 2.40. Gli impianti, realizzati in conformità alla normativa vigente risultano funzionanti e descritti nello specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata e idrostufa a pellet ubicata in un piccolo box posto sul balcone del bagno nella zona giorno; radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione. La scala interna ha pavimentazione in marmo "verde alpi". L'appartamento si presenta in ottime condizioni (Foto All. n.25). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N°3 APPARTAMENTO PIANO TERRA:

Si giunge all'appartamento **BENE 3** dal giardino esterno tramite zona rialzata di cm 60. Immobile riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: **Fg. 38, Plla 1087, sub 4, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 118 mq, escluse aree scoperte 108 mq, Rendita € 477,72.**

L'appartamento risulta composto da: zona giorno consistente in un soggiorno-pranzo con cucina e ripostiglio, zona notte consistente in numero due camere da letto, di cui una con cabina armadio interna, un multiuso e due bagni per complessivi circa mq 109.00 utili e mq lordi 128.58. Le caratteristiche di finitura si presentano in ottimo stato e si compongono di pavimentazione in parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in mosaico e ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00 ed oltre; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc e persiane in legno; le porte interne scorrevoli sono bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco. La zona cucina dell'appartamento ha copertura con struttura in legno lamellare a vista ed altezza interna di circa mt 2.52. Questa zona risulta un ampliamento dell'immobile non regolare. Gli impianti, realizzati in conformità alla normativa vigente risultano funzionanti e descritti nello specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con termocamino e caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata; radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione. Zona esterna in parte pavimentata ed attrezzata con forno in muratura ed in parte a giardino con prato. L'appartamento si presenta in ottime condizioni. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso (Foto All. n.24). La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N°4 GIARDINO E TETTOIA:

Costituiscono parti comuni del fabbricato alle tre unità abitative le aree esterne di accesso pedonale, il giardino, la zona di accesso carrabile e la tettoia per il parcheggio delle auto.

Il proprietario ha dichiarato non esserci condominio in quanto tutta la proprietà è in dotazione alla stessa famiglia padre madre e figli.

GIARDINO: SUB 1 Tutto il lotto risulta recintato con cancello pedonale su via Italo Calvino n.3 dal quale si accede tramite percorsi pavimentati alle tre unità abitative. Nel giardino si trovano piante ornamentali e alberi da frutto e nella zona retrostante è impiantato un piccolo orto. Tramite cancello carrabile si accede alla zona parcheggi consistente in un piazzale con pavimentazione in cemento industriale e in breccia dove è sita una **TETTOIA sub 2** di dimensioni mt 12.10xmt4.70 realizzata con pilastri in c.a. e copertura in legno lamellare; questa risulta aperta solo sul lato davanti non come riportato nel progetto di sanatoria che la prevedeva completamente aperta. Sarà quindi da ripristinare quanto concesso facendo eseguire da un tecnico abilitato la CILA per demolizione e ripristino. (Nel capitolo della stima si evidenziano i modi e i costi per il ripristino).

Adiacente alla tettoia è sito l'alloggiamento del pozzo utilizzato per l'approvvigionamento dell'acqua dalla tre unità



abitative.

Tramite questo piazzale recintato e provvisto di un piccolo cancello si accede al giardino di cui sopra e alle unità abitative (Foto All. n.24).

L'intero lotto risulta accatastato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: **Foglio 38, Plla 1087, sub 1 e la tettoia come sub 2: beni comuni non censibili** cioè che non procurano rendita.

Destinazione urbanistica: L'edificio in cui ricade l'appartamento in questione è ubicato in Fondi, Latina, Via Italo Calvino n°3, località denominata "Gegni", ricadente all'interno del Piano Regolatore Generale in area agricola "V2" con indice di costruzione 0.03 mc/mq, h max = mt 7.50 del PRG del Comune di Fondi consentita solo per le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Dall'esame della documentazione in atti e dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico Comunale la sottoscritta ha appurato che il fabbricato originario è stato realizzato abusivamente come civile abitazione e successivamente condonato. La sottoscritta ha appurato presso gli uffici tecnici del Comune di Fondi l'esistenza del titolo abilitativo, Permesso di Costruire in Sanatoria, relativo alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione sito in località Gegni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 516/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Villa

Ubicazione:	Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 1, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1087, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	115,40 mq
Stato conservativo:	L'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in uno stato di manutenzione giudicato buono-ottimo; necessita di interventi di manutenzione ordinaria solo su alcune parti delle facciate esterne e degli infissi. L'appartamento in questione nel suo interno si presenta in un ottimo-buono stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Tramite una zona porticata di circa mq 12.00, si giunge al portoncino di accesso del BENE 1 posto sulla sinistra dell'immobile e riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: Fg. 38, Plla 1087, sub 3, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 101 mq, Rendita € 477,72. L'appartamento risulta composto da: ingresso diretto nel soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno che distribuisce numero due camere da letto e due bagni per complessivi circa mq 90.00 utili e mq lordi 104.00. Gli affacci tramite porte finestre sono sul giardino di proprietà con prato all'inglese ed alberi ornamentali e da frutto. Le caratteristiche di finitura si presentano in ottimo stato e si compongono di pavimentazione in gres porcellanato in formato 30x30, pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc e persiane esterne in legno; le porte interne sono bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco. Gli impianti, realizzati in conformità alla normativa vigente risultano funzionanti e descritti nello specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata e idrostufa a pellet ubicata nel retrostante vano tecnico, radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione. Lo spazio esterno prospiciente la cucina di circa mq 12,00 rialzato rispetto al piano di campagna risulta pavimentato, parte pavimentata tutt'intorno il fabbricato. Il giardino è composto da una zona a prato con alberi ornamentali e da frutto provvisto di acqua esterna ed impianto di irrigazione ed illuminazione esterna. La recinzione è parte in muretto e parte in ringhiera. Nella zona autorimessa è presente un pozzo per adduzione acqua comune alle tre unità abitative ed una piccola rimessa dove sono alloggiati le bombole del gas. L'appartamento si presenta in ottime condizioni (Foto All. n. 23). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. La vendita del bene non è soggetta IVA.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori XXXXXXXXXX		

Bene N° 2 - Villa

Ubicazione:	Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 2, piano terra e Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1087, Sub. 5, Categoria A7	Superficie	134,74 mq

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



Stato conservativo:	L'appartamento in questione nel suo interno si presenta in un ottimo-buono stato di conservazione.
Descrizione:	BENE N°2: APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO: Si giunge al portoncino di accesso del BENE 2 posto centralmente rispetto all'immobile e riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: Fg. 38, Plla 1087, sub 5, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 144 mq, escluse aree scoperte 131 mq, Rendita € 668,81. L'appartamento risulta composto da: ingresso posto al piano terra dal quale tramite una scala interna si accede ad un disimpegno al piano primo che immette da una parte nella zona giorno consistente in un soggiorno-pranzo con cucina, bagno e terrazza esterna, dall'altra alla zona notte consistente in numero tre camere da letto, di cui una con cabina armadio interna, ed un bagno con due balconi per complessivi circa mq 114.96 utili e mq lordi 120.69. Le caratteristiche di finitura si presentano in ottimo stato e si compongono di pavimentazione in parquet ed in gres porcellanato in formato 30x30 per la cucina, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00 ed in mosaico; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc; le porte interne sono bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco. La zona notte dell'appartamento ha copertura con struttura in legno lamellare a vista ed altezza interna da un massimo di mt 2.65 ad un minimo di mt 2.40. Gli impianti, realizzati in conformità alla normativa vigente risultano funzionanti e descritti nello specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata e idrostufa a pellet ubicata in un piccolo box posto sul balcone del bagno nella zona giorno; radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione. La scala interna ha pavimentazione in marmo "verde alpi". L'appartamento si presenta in ottime condizioni (Foto All. n.25). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. La vendita del bene non è soggetta IVA.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla figlia del debitore [REDACTED]

Bene N° 3 - Villa	
Ubicazione:	Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 3, piano terra
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Villa Superficie 128,58 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1087, Sub. 4, Categoria A7
Stato conservativo:	L'appartamento in questione nel suo interno si presenta in un ottimo-buono stato di conservazione.
Descrizione:	BENE N°3 APPARTAMENTO PIANO TERRA: Si giunge all'appartamento BENE 3 dal giardino esterno tramite zona rialzata di cm 60. Immobile riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: Fg. 38, Plla 1087, sub 4, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 118 mq, escluse aree scoperte 108 mq, Rendita € 477,72. L'appartamento risulta composto da: zona giorno consistente in un soggiorno-pranzo con cucina e ripostiglio, zona notte consistente in numero due camere da letto, di cui una con cabina armadio interna, un multiuso e due bagni per complessivi circa mq 109.00 utili e mq lordi 128.58. Le caratteristiche di finitura si presentano in ottimo stato e si compongono di pavimentazione in parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in mosaico e ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00 ed oltre; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc e persiane in legno; le porte interne scorrevoli sono bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco. La zona cucina dell'appartamento ha copertura con struttura in legno lamellare a vista ed altezza interna di circa mt 2.52. Questa zona risulta un ampliamento dell'immobile non regolare. Gli impianti, realizzati in conformità alla normativa vigente risultano funzionanti e descritti nello specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con termocamino e caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata; radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione. Zona esterna in parte pavimentata ed attrezzata con forno in muratura ed in parte a giardino con prato. L'appartamento si presenta in ottime condizioni. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso (Foto All. n.24). La vendita del bene non è soggetta IVA.
Vendita soggetta a IVA:	NO



Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato dal figlio dei debito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 4- Villa

Ubicazione:

Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, piano terra, sub 1 e sub 2

Diritto reale:

Proprietà

Quota

1/1

Tipologia immobile:

Villa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1087, Sub.
1 e 2 beni comuni non censibili

Superficie

Giardino

Tettoia

Stato conservativo:

L'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in uno stato di manutenzione giudicato buono-ottimo; necessita di interventi di manutenzione ordinaria solo su alcune parti delle facciate esterne e degli infissi. Gli appartamenti in questione nel loro interno si presentano in un ottimo-buono stato di conservazione.

Descrizione:

BENE N°4 GIARDINO E TETTOIA: Costituiscono parti comuni del fabbricato alle tre unità abitative le aree esterne di accesso pedonale, il giardino, la zona di accesso carrabile e la tettoia per il parcheggio delle auto. Il proprietario ha dichiarato non esserci condominio in quanto tutta la proprietà è in dotazione alla stessa famiglia padre, madre e figli con relative famiglie. GIARDINO: SUB 1 Tutto il lotto risulta recintato con cancello pedonale su via Italo Calvino n.3 dal quale si accede tramite percorsi pavimentati alle tre unità abitative. Nel giardino si trovano piante ornamentali e alberi da frutto e nella zona retrostante è impiantato un piccolo orto. Tramite cancello carrabile si accede alla zona parcheggio consistente in un piazzale con pavimentazione in cemento industriale e in breccia dove è sita una TETTOIA sub 2 di dimensioni mt 12.10Xmt4.70 realizzata con pilastri in c.a. e copertura in legno lamellare; questa risulta aperta solo sul lato davanti non come riportato nel progetto di sanatoria che la prevedeva completamente aperta. Sarà quindi da ripristinare quanto concesso facendo eseguire da un tecnico abilitato la CILA per demolizione e ripristino. (Nel capitolo della stima si evidenziano i modi e i costi per il ripristino). Adiacente alla tettoia è sito l'alloggiamento del pozzo utilizzato per l'approvvigionamento dell'acqua dalla tre unità abitative. Tramite questo piazzale recintato e provvisto di un piccolo cancello si accede al giardino di cui sopra e alle unità abitative (Foto All. n.26). L'intero lotto risulta accatastato al NCEU del Comune di Fondi, Latina: Foglio 38, Plla 1087, sub 1 e la tettoia come sub 2: beni comuni non censibili cioè che non procurano rendita. Il Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, è una porzione di fabbricato che non possiedono autonoma capacità reddituale.

Vendita soggetta a IVA:

NO

Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato dai debito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

