
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferrari Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 333/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



**VISTA ESTERNA DEL FABBRICATO IN CUI
RICADONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI
PIGNORAMENTO**



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

In data 21/10/2021, il sottoscritto Arch. Ferrari Gianni, con studio in Via Francesco Ferrucci, 27 - 04100 - Latina (LT), email gianni_ferrari@live.com, PEC gi.ferrari@pec.archrm.it, Tel. 339 3441738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2021 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 Madonna delle Grazie n. 48, piano 2°- 3°
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie n. 48, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

Trattasi di un appartamento di circa 140 mq di superficie netta, sviluppatosi su due piani (2° e 3° sottotetto), facente parte di un fabbricato residenziale composto da quattro livelli fuori terra, sito nel Comune di Fondi (LT) in zona semicentrale, non lontano dal centro storico e precisamente in Via Madonna delle Grazie n. 48. L'immobile, che versa complessivamente in buone condizioni, è composto al piano secondo da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto e balconi su ambo i lati; al piano sovrastante (sottotetto), accessibile sia da scala interna che da scala comune del fabbricato, da due camere da letto, bagno e disimpegno.

Il fabbricato, di semplice finitura e in buono stato conservativo e manutentivo, presenta copertura a falde inclinate, facciata principale intonacata e tinteggiata di colore beige chiaro con ingresso all'androne/vano scala tramite portoncino posto direttamente su strada. La zona semicentrale è provvista di svariati servizi e non si rilevano particolari problemi di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

Trattasi di un locale ad uso deposito/magazzino di circa 97 mq di superficie lorda sito al piano terra dello stesso edificio in cui ricade l'immobile di cui al bene n. 1. Tale locale presenta un ingresso (con serranda metallica avvolgibile) ampio esterno direttamente su strada e uno (con portoncino) all'interno dell'androne dell'edificio. E' dotato di corte pertinenziale esterna di circa 33 mq e di due piccoli locali accessori, uno sito nella corte (di circa 4 mq) e l'altro nel sottoscala (di circa 3 mq).

Il locale si presenta in sufficiente stato conservativo.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie n. 48, piano 2°- 3°
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie n. 48, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

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

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

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



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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

- Via Madonna delle Grazie;
- vano scala;
- altra unità immobiliare urbana.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

- Via Madonna delle Grazie;
- vano scala;
- altre unità immobiliari urbane.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,00 m	secondo
Balconi scoperti	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	secondo
Piano sottotetto	46,50 mq	55,00 mq	0,80	44,00 mq	2,85 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				157,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il piano terzo (sottotetto a falda inclinata) ha un'altezza media pari a m 2,85 (h min: 2,40 m; h max: 3,30).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
DEPOSITO	84,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	4,00 m	Terra
Locale nella corte	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	0,00 m	Terra
Locale sottoscala	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	0,00 m	Terra
Cortile	33,00 mq	33,00 mq	0,10	3,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				103,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

Ai fini della cronistoria si allega la visura storica catastale dell'appartamento di cui al Foglio 29, particella 421, sub. 15, oggetto di pignoramento.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

Ai fini della cronistoria si allega la visura storica catastale del locale di cui al Foglio 29, particella 421, sub. 12 e 13 graffati, oggetto di pignoramento.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	421	15		A2	4	8 vani	172 mq	764,36 €	2°, 3°	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	421	12		C2	3	91	102 mq	202,09 €	Terra	sub. 13

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

Si precisa che durante il sopralluogo, al sottoscritto è stato negato l'accesso alle due camere da letto site al piano secondo in quanto occupate dal debitore esecutato e dalla coniuge, versanti in condizioni di salute tali da non poter consentire l'ingresso a persone estranee.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

Sia il fabbricato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento versano in buono stato conservativo e manutentivo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

Il locale deposito oggetto di pignoramento risulta essere in sufficiente stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

L'unica parte comune risulta essere il vano scala del fabbricato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

L'unica parte comune risulta essere il vano scala/androne del fabbricato da cui è possibile accedere direttamente al locale deposito nonché al locale accessorio sottoscala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere gravato da servitù, censo, livelli e usi civici.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere gravato da servitù, censo, livelli e usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

Il fabbricato (inizio costruzione ante 1967) in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento presenta struttura in muratura portante di pietrame misto a calce e pozzolana; copertura a falde inclinate; i solai sono del tipo prefabbricati in ferro e laterizi; i tramezzi divisorii sono del tipo laterizio ad una testa; gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura di colore chiaro. L'appartamento presenta pareti (lato interno) tinteggiate di colore verde e bianco, infissi esterni (dotati di persiane ad anta battente) in legno con vetro mono-strato, la pavimentazione generale è in maioliche ordinarie, così come i rivestimenti parietali dei bagni, quest'ultimi dotati di sanitari e rubinetteria di ordinaria tipologia e qualità. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Tramite scala interna in legno posta alla fine dell'ingresso/disimpegno è possibile giungere direttamente al piano terzo (sottotetto). Il fabbricato risulta allacciato alla fognatura comunale; nell'appartamento gli impianti elettrico e idrico sono apparsi funzionanti. L'impianto termico si compone di una caldaia installata esternamente (balcone lato cucina) che assicura la produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento. Sono presenti radiatori in ghisa e in alluminio. Al piano terzo le camere sono dotate di split per il raffrescamento estivo. L'appartamento oggetto di pignoramento versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

Il locale presenta pareti bianche intonacate e tinteggiate; bucatore sul lato della corte con grate metalliche di sicurezza e portoncino in legno per l'accesso alla stessa. Il locale è dotato di impianto di illuminazione con lampade a neon a soffitto e la pavimentazione è in battuto di cemento. Complessivamente le condizioni di conservazione e manutenzione possono ritenersi sufficienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. ██████████ e dalla coniuge Sig.ra ██████████ ██████████.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. ██████████ e dalla coniuge Sig.ra ██████████ ██████████.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/04/2003	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE			
		NOTAIO GENNARO LIGUORI	07/04/2003	36502	7655
		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.

Ai fini della provenienza ventennale, si riporta testualmente quanto premesso nel suddetto atto di divisione:

"...Premesso che i signori [REDACTED] sono comproprietari in parti uguali del fabbricato sito in Fondi (LT) Via Madonna delle Grazie n. 48 loro pervenuto per un terzo con atto di compravendita a rogito Notaio M. Fortunato coadiutore del Notaio Giuliani del 18 dicembre 1975 rep. n. 4085, e per due terzi per successione a [REDACTED] apertasi il 26 giugno 1974 (denuncia di successione registrata a Formia il 18 dicembre 1975 al n. 36 vol. 144);

che la signora [REDACTED] usufruttuaria è deceduta in data 23 maggio 1984;

che i componenti intendono dividere le unità immobiliari appresso citate costituenti l'intero fabbricato..."

"...a [REDACTED], che accetta:

appartamento posto al piano secondo e terzo composto da soggiorno-pranzo, cucina, doppi servizi, corridoi, tre camere letto, confinante con proprietà [REDACTED], distacco verso proprietà [REDACTED], affaccio su via Madonna delle Grazie, proprietà [REDACTED], salvo altri; censito nel Catasto Fabbricati del comune di Fondi in seguito a denuncia di variazione n.31283 del 12 marzo 2003, come segue:

foglio 29, particella 2008, sub. 9, Via Madonna delle Grazie n. 48, piano 2-3, cat. A/2, cl. 4, vani 8, Rendita € 764,36..."

N.B. Si precisa che attualmente il suddetto identificativo catastale risulta essere soppresso (variazione



del 24/09/2008, prot. LT0248880) con contestuale nuova costituzione dell'identificativo di cui al foglio 29, particella 421, subalterno 15, oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2003	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO LIGUORI	07/04/2003	36502	7655
		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.

Ai fini della provenienza ventennale, si riporta testualmente quanto premesso nel suddetto atto di divisione:

"...Premesso che i signori [REDACTED] sono comproprietari in parti uguali del fabbricato sito in Fondi (LT) Via Madonna delle Grazie n. 48 loro pervenuto per un terzo con atto di compravendita a rogito Notaio M. Fortunato coadiutore del Notaio Giuliani del 18 dicembre 1975 rep. n. 4085, e per due terzi per successione a [REDACTED] apertasi il 26 giugno 1974 (denuncia di successione registrata a Formia il 18 dicembre 1975 al n. 36 vol. 144);

che la signora [REDACTED] usufruttuaria è deceduta in data 23 maggio 1984;

che i componenti intendono dividere le unità immobiliari appresso citate costituenti l'intero fabbricato..."

"...a [REDACTED], che accetta:

locale terraneo ad uso deposito della superficie utile di metri quadrati 85 (ottantacinque), con annessi locali accessori di cui uno sottoscala ed uno nella corte esclusiva retrostante di metri quadrati 32 (trentadue), confinante con proprietà [REDACTED], distacco verso proprietà [REDACTED], affaccio su Via Madonna delle Grazie, proprietà [REDACTED], salvo altri; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fondi, come segue:

Foglio 29, particella 2008, sub. 1 e 10 graffiati, Via Madonna delle Grazie n. 48, piano T, cat. C/2, cl. 3, mq.



91, Rendita Euro 202,09 giusta denuncia di variazione n. 5276 del 26 novembre 1992."

N.B. Si precisa che attualmente il suddetto identificativo catastale risulta essere soppresso (variazione del 24/09/2008, prot. LT0248867) con contestuale nuova costituzione dell'identificativo di cui al foglio 29, particella 421, subalterno 12 e 13 graffiati, oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 16/04/2004
Reg. gen. 10225 - Reg. part. 1839
Importo: € 270.000,00
A favore di ██████████ Società Cooperativa A Responsabilità Limitata
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Latina il 04/02/2010
Reg. gen. 2907 - Reg. part. 540
Importo: € 42.464,96
A favore di ██████████ S.p.A.
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 23/07/2020
Reg. gen. 14117 - Reg. part. 10031
A favore di ██████████ S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 19/01/2021
Reg. gen. 1010 - Reg. part. 737
A favore di ██████████ S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura
Note: Tale pignoramento si estende alle relative accessioni, pertinenze e frutti.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 16/04/2004
Reg. gen. 10225 - Reg. part. 1839
Importo: € 270.000,00
A favore di [REDACTED], Società Cooperativa A Responsabilità Limitata
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 23/07/2020
Reg. gen. 14117 - Reg. part. 10031
A favore di [REDACTED] S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 19/01/2021
Reg. gen. 1010 - Reg. part. 737
A favore di [REDACTED] S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE
Contro [REDACTED]
Note: Tale pignoramento si estende alle relative accessioni, pertinenze e frutti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, risalente al 1973, classifica l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento all'interno della categoria: "B1" - ZONE DI COMPLETAMENTO. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale individua la suddetta zona all'interno del "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, risalente al 1973, classifica l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento all'interno della categoria: "B1" - ZONE DI COMPLETAMENTO. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale individua la suddetta zona all'interno del "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI".



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

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

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato anteriormente al 01/09/1967. Originariamente l'edificio consisteva soltanto di un piano terra (locale magazzino/deposito - bene n. 2) e di un piano primo. Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi effettuato dal sottoscritto in data 19/07/2022 (istanza del 14/06/2022 prot. 45524), il fabbricato risulta essere oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 1209 del 25/08/1964, per la sopraelevazione del 2° piano, su di un primo piano esistente.
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1482 del 19/10/1988, per la costruzione di uno stenditoio coperto (trasformazione del sottotetto in stenditoio - 3° piano);
- VARIANTE ALLA C.E. n. 1482, approvata il 16/12/1988, per modifiche (oggetto della variante è la porzione immobiliare oggetto di pignoramento);
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1547 del 16/12/1988, per modifiche (costruzione stenditoio 3° piano su altra porzione immobiliare);

N.B.: Il terzo piano risulta essere anche oggetto di una istanza di condono edilizio (ai sensi della L. 724/1994) presentata in data 31/03/1995 con prot. n. 1/5299, attualmente non ancora definita, per il cambio di destinazione d'uso "da stenditoio" ad "abitazione".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per la verifica della conformità urbanistica del secondo piano occorre far riferimento al NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 1209 del 25/08/1964 (sopraelevazione piano 2°). Dal confronto con lo stato dei luoghi si evincono delle lievi difformità circa una diversa distribuzione interna, facilmente sanabili con una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per lavori già ultimati (pratica stimata in € 2.000,00 circa comprensiva di sanzione). Per quanto riguarda il piano terzo invece occorre far riferimento alla VARIANTE ALLA C.E. n. 1482 del 19/10/1988, approvata in data



16/12/1988 (costruzione stenditoio coperto piano 3° - porzione oggetto di pignoramento). Successivamente, in data 31/03/1995, risulta presentata istanza di condono edilizio per cambio di destinazione d'uso da "stenditoio" ad "abitazione" ma attualmente non risulta rilasciata alcuna concessione edilizia in sanatoria. Detto ciò, il piano terzo, dal punto di vista volumetrico si dimostra legittimato dalla "Variante alla C.E. n. 1482/1988" approvata il 16/12/1988, ma l'attuale destinazione d'uso abitativa è ancora oggetto di domanda di sanatoria pendente e non ancora definita. Di tale situazione se ne terrà conto apportando una decurtazione sul valore finale di stima.

L'immobile oggetto di pignoramento presenta ultima planimetria catastale in atti datata 12/03/2003 prot. 000100869, che si dimostra conforme all'attuale stato dei luoghi.

Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto ha provveduto alla sola predisposizione dello stesso in quanto non è stato possibile acquisire la documentazione (libretto impianto caldaia e rapporto ultimo controllo) necessaria ai fini del regolare invio telematico dell'Attestato presso il portale regionale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

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

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato anteriormente al 01/09/1967. Originariamente l'edificio consisteva soltanto di un piano terra (locale magazzino/deposito oggetto di pignoramento) e di un piano primo. Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi effettuato dal sottoscritto in data 19/07/2022 (istanza del 14/06/2022 prot. 45524), il fabbricato risulta essere oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 1209 del 25/08/1964, per la sopraelevazione del 2° piano, su di un primo piano esistente (sovrastante il piano terra ad uso deposito oggetto di pignoramento).
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1482 del 19/10/1988, per la costruzione di uno stenditoio coperto (trasformazione del sottotetto in stenditoio - 3° piano);
- VARIANTE ALLA C.E. n. 1482, approvata il 16/12/1988, per modifiche;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1547 del 16/12/1988, per modifiche (costruzione stenditoio 3° piano su altra porzione immobiliare);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



La realizzazione del piano terra in cui ricade il locale deposito risale quindi anteriormente al 1964. Nel progetto allegato al NULLA OSTA N. 1209 avente ad oggetto la sopraelevazione del 2° piano, viene illustrato anche il piano terra (all'epoca già esistente) che quindi si ritiene urbanisticamente legittimo e si dimostra sostanzialmente conforme all'attuale stato dei luoghi ad eccezione delle seguenti lievi difformità:

- uno degli ingressi su strada (quello a destra) risulta attualmente chiuso con muratura con piccole bucaure orizzontali per l'areazione naturale;
- vi sono piccole porzioni di partizioni interne e un pilastro centrale, non indicati nel progetto.

Tali lievi difformità possono essere agevolmente sanate con una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per lavori già ultimati (pratica stimata in € 1.700,00 circa comprensiva di sanzione).

L'immobile oggetto di pignoramento presenta ultima planimetria catastale in atti datata 26/11/1992, che si dimostra conforme all'attuale stato dei luoghi.

Data la tipologia di immobile con destinazione deposito/magazzino, non risulta necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO 2°- 3°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta ricadere all'interno di un condominio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta ricadere all'interno di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per attribuire maggiore appetibilità allo stesso composto da un appartamento e locale deposito al piano terra.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie n. 48, piano 2° - 3°
Trattasi di un appartamento di circa 140 mq di superficie netta, sviluppatosi su due piani (2° e 3° sottotetto), facente parte di un fabbricato residenziale composto da quattro livelli fuori terra, sito nel Comune di Fondi (LT) in zona semicentrale, non lontano dal centro storico e precisamente in Via Madonna delle Grazie n. 48. L'immobile, che versa complessivamente in buone condizioni, è composto al piano secondo da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto e balconi su ambo i lati; al piano sovrastante (sottotetto), accessibile sia da scala interna che da scala comune del fabbricato, da due camere da letto, bagno e disimpegno. Il fabbricato, di semplice finitura e in buono stato conservativo e manutentivo, presenta copertura a falde inclinate, facciata principale intonacata e tinteggiata di colore beige chiaro con ingresso all'androne/vano scala tramite portoncino posto direttamente su strada. La zona semicentrale è provvista di svariati servizi e non si rilevano particolari problemi di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 421, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 220.500,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Le finiture esterne dell'immobile, nonché l'interno dei locali, risultano in buono stato manutentivo e conservativo. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 1.400,00.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie n. 48, piano Terra
Trattasi di un locale ad uso deposito/magazzino di circa 97 mq di superficie lorda sito al piano terra dello stesso edificio in cui ricade l'immobile di cui al bene n. 1. Tale locale presenta un ingresso (con serranda metallica avvolgibile) ampio esterno direttamente su strada e uno (con portoncino) all'interno dell'androne dell'edificio. E' dotato di corte pertinenziale esterna di circa 33 mq e di due piccoli locali accessori, uno sito nella corte (di circa 4 mq) e l'altro nel sottoscala (di circa 3 mq). Il locale si presenta in sufficiente stato conservativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 421, Sub. 12, Categoria C2, Graffato sub. 13

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

Valore di stima del bene: € 46.485,00

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo per cui la scelta



finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Le finiture esterne dell'immobile, nonché l'interno dei locali, risultano in sufficiente stato manutentivo e conservativo. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie n. 48, piano 2°- 3°	157,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 220.500,00	100,00%	€ 220.500,00
Bene N° 2 - Deposito Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie n. 48, piano Terra	103,30 mq	450,00 €/mq	€ 46.485,00	100,00%	€ 46.485,00
Valore di stima:					€ 266.985,00

Valore di stima: € 266.985,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica piano secondo e locale deposito	3700,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Situazione incerta circa la conformità urbanistica 3° piano (sottotetto)	3,00	%

Valore finale di stima: € 247.000,00

Valore finale di stima € 247.265,90, arrotondato € 247.000,00.



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

Latina, li 15/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferrari Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di divisione del 2003
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - estratto di mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria bene n.1
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria bene n.2
- ✓ Altri allegati - Predisposizione Attestato di Prestazione Energetica bene n. 1
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - attestazioni invio relazione alle parti
- ✓ Altri allegati - perizia estimativa versione PRIVACY



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie n. 48, piano 2°- 3°
Trattasi di un appartamento di circa 140 mq di superficie netta, sviluppatosi su due piani (2° e 3° sottotetto), facente parte di un fabbricato residenziale composto da quattro livelli fuori terra, sito nel Comune di Fondi (LT) in zona semicentrale, non lontano dal centro storico e precisamente in Via Madonna delle Grazie n. 48. L'immobile, che versa complessivamente in buone condizioni, è composto al piano secondo da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto e balconi su ambo i lati; al piano sovrastante (sottotetto), accessibile sia da scala interna che da scala comune del fabbricato, da due camere da letto, bagno e disimpegno. Il fabbricato, di semplice finitura e in buono stato conservativo e manutentivo, presenta copertura a falde inclinate, facciata principale intonacata e tinteggiata di colore beige chiaro con ingresso all'androne/vano scala tramite portoncino posto direttamente su strada. La zona semicentrale è provvista di svariati servizi e non si rilevano particolari problemi di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 421, Sub. 15, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, risalente al 1973, classifica l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento all'interno della categoria: "B1" - ZONE DI COMPLETAMENTO. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale individua la suddetta zona all'interno del "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI".
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie n. 48, piano Terra
Trattasi di un locale ad uso deposito/magazzino di circa 97 mq di superficie lorda sito al piano terra dello stesso edificio in cui ricade l'immobile di cui al bene n. 1. Tale locale presenta un ingresso (con serranda metallica avvolgibile) ampio esterno direttamente su strada e uno (con portoncino) all'interno dell'androne dell'edificio. E' dotato di corte pertinenziale esterna di circa 33 mq e di due piccoli locali accessori, uno sito nella corte (di circa 4 mq) e l'altro nel sottoscala (di circa 3 mq). Il locale si presenta in sufficiente stato conservativo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 421, Sub. 12, Categoria C2, Graffato sub. 13 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, risalente al 1973, classifica l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento all'interno della categoria: "B1" - ZONE DI COMPLETAMENTO. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale individua la suddetta zona all'interno del "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI".

Prezzo base d'asta: € 247.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 333/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 247.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie n. 48, piano 2°- 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 421, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	157,50 mq
Stato conservativo:	Sia il fabbricato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento versano in buono stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di circa 140 mq di superficie netta, sviluppatosi su due piani (2° e 3° sottotetto), facente parte di un fabbricato residenziale composto da quattro livelli fuori terra, sito nel Comune di Fondi (LT) in zona semicentrale, non lontano dal centro storico e precisamente in Via Madonna delle Grazie n. 48. L'immobile, che versa complessivamente in buone condizioni, è composto al piano secondo da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto e balconi su ambo i lati; al piano sovrastante (sottotetto), accessibile sia da scala interna che da scala comune del fabbricato, da due camere da letto, bagno e disimpegno. Il fabbricato, di semplice finitura e in buono stato conservativo e manutentivo, presenta copertura a falde inclinate, facciata principale intonacata e tinteggiata di colore beige chiaro con ingresso all'androne/vano scala tramite portoncino posto direttamente su strada. La zona semicentrale è provvista di svariati servizi e non si rilevano particolari problemi di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED] e dalla coniuge Sig.ra [REDACTED]		



Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Madonna delle Grazie n. 48, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 421, Sub. 12, Categoria C2, Graffato sub. 13	Superficie	103,30 mq
Stato conservativo:	Il locale deposito oggetto di pignoramento risulta essere in sufficiente stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di un locale ad uso deposito/magazzino di circa 97 mq di superficie lorda sito al piano terra dello stesso edificio in cui ricade l'immobile di cui al bene n. 1. Tale locale presenta un ingresso (con serranda metallica avvolgibile) ampio esterno direttamente su strada e uno (con portoncino) all'interno dell'androne dell'edificio. E' dotato di corte pertinenziale esterna di circa 33 mq e di due piccoli locali accessori, uno sito nella corte (di circa 4 mq) e l'altro nel sottoscala (di circa 3 mq). Il locale si presenta in sufficiente stato conservativo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED] e dalla coniuge Sig.ra [REDACTED]		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 48,
PIANO 2°- 3°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 16/04/2004
Reg. gen. 10225 - Reg. part. 1839
Importo: € 270.000,00
A favore di ██████████, Società Cooperativa A Responsabilità Limitata
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Latina il 04/02/2010
Reg. gen. 2907 - Reg. part. 540
Importo: € 42.464,96
A favore di ██████████ S.p.A.
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 23/07/2020
Reg. gen. 14117 - Reg. part. 10031
A favore di ██████████ S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 19/01/2021
Reg. gen. 1010 - Reg. part. 737
A favore di ██████████ S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura
Note: Tale pignoramento si estende alle relative accessioni, pertinenze e frutti.



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 16/04/2004
Reg. gen. 10225 - Reg. part. 1839
Importo: € 270.000,00
A favore di [REDACTED] Società Cooperativa A Responsabilità Limitata
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 23/07/2020
Reg. gen. 14117 - Reg. part. 10031
A favore di [REDACTED] S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 19/01/2021
Reg. gen. 1010 - Reg. part. 737
A favore di [REDACTED] S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE
Contro [REDACTED]
Note: Tale pignoramento si estende alle relative accessioni, pertinenze e frutti.

