
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Policriti Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 32/a	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 16.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14



Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2017 del R.G.E.....	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 168.346,50	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 71.607,69	20



INCARICO

All'udienza del 27/01/2019, il sottoscritto Arch. Policriti Elisa, con studio in Strada Macchia Grande 77 - 04100 - Latina (LT), email elisa.policriti@gmail.com, PEC elisa.policriti@archiworldpec.it, Tel. 349 7744458, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 32/a
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 16

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A FONDI (LT) - VIA CASSETTA UGO 32/A

Trattasi di un immobile adibito a locale per la produzione e vendita di prodotti oleari, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Il negozio si trova al piano terra di uno stabile con accesso da corte privata su Via Casetta Ugo. All'interno, su un corpo principale utilizzato per la produzione, si affacciano rispettivamente un ufficio, un piccolo deposito, un servizio igienico con antibagno ed un archivio. Una scala in ferro conduce ad un piccolo soppalco utilizzato come ripostiglio. L'accesso è consentito da tre grandi vani di circa 3,50 mt di larghezza e 3,00 mt di altezza, di cui due chiusi con serranda. La superficie utile interna è di circa 137 mq. Lo stato di manutenzione è mediocre ed attualmente l'immobile risulta essere abbandonato. Quanto sopra descritto è riportato nell'elaborato fotografico allegato alla perizia.

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

In data 24/04/2019, conseguentemente alle raccomandate inviate alle parti per la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, con il custode **** Omissis **** è stato effettuato il primo sopralluogo. Non si è potuti procedere con l'accesso in quanto l'immobile risultava essere chiuso e le parti convocate non erano presenti. In data 27/05/2019, congiuntamente al custode **** Omissis **** e all'esecutato **** Omissis **** è stato effettuato il secondo sopralluogo, durante il quale è stato possibile accedere e visionare l'immobile pignorato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA CASSETTA UGO 16

Trattasi di immobile in parte ad uso magazzino ed in parte ad uso negozio di proprietà del Sig. **** Omissis ****. E' situato al piano terra di uno stabile sito in Via Casetta Ugo. Vi sono due accessi: uno sulla via principale, l'altro su corte interna. All'interno si sviluppa, nella zona fronte strada, un'area di circa 42 mq (SU) adibita alla commercializzazione: sono presenti un bancone, espositori rivestiti in legno e pietra naturale e nicchie ricavate nella muratura. Nella parte posteriore si sviluppa un'area di circa 140 mq (SU) adibita a magazzino. Nel retro è presente anche un piccolo bagno. Lo stato di manutenzione è discreto ed attualmente l'immobile risulta abbandonato ed in completo disuso.



Quanto sopra descritto è riportato nell'elaborato fotografico allegato alla perizia.

In data 24/04/2019, conseguentemente alle raccomandate inviate alle parti per la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, con il custode **** Omissis **** è stato effettuato il primo sopralluogo. Non si è potuti procedere con l'accesso in quanto l'immobile risultava essere chiuso e le parti convocate non erano presenti. In data 27/05/2019, congiuntamente al custode **** Omissis **** e all'esecutato **** Omissis **** è stato effettuato il secondo sopralluogo, durante il quale è stato possibile accedere e visionare l'immobile pignorato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 32/a

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta incompleta in quanto in atti non è presente l'estratto di mappa. La scrivente ha provveduto e reperirne copia presso l'Agenzia delle Entrate.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Fondi, l'esecutato Sig. **** Omissis **** risulta in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est con Part. 532 Sub 2 e 3, ad Est con Part. 532 Sub.2, ed a Sud-Ovest con la part. 532 Sub.1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	136,93 mq	160,33 mq	1,00	160,33 mq	3,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				160,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	160,33 mq	
--	------------------	--

Ai fini del calcolo in esame, la superficie dell'unità immobiliare è stata ricavata dal rilievo dell'immobile, comprendendo i muri interni e quelli perimetrali; per i muri perimetrali esterni se ne è considerata l'interezza, mentre per i muri perimetrali in comunione se ne è considerata la misura al 50%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2002 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 532, Sub. 12 Categoria C1 Cl.5, Cons. 133 Rendita € 2.067,53 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 17/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 532, Sub. 12 Categoria C1 Cl.5, Cons. 133 mq Rendita € 2.067,53 Graffato T-1

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	532	12		C1	5	133 mq	156 mq	2067,53 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Confrontando l'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 10/01/2002, e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza.



PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fondi (LT) il Certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Fondi (LT) in Via Casetta Ugo nr. 24.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi essere in un completo stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è nel complesso mediocre, lo stesso risulta ad oggi in disuso e in completo stato di abbandono. Sono accatastati materiali di diverso genere tra i quali cassette di plastica, scatoloni e tubi (FOTO 3-5-6). E alcune condutture per gli impianti sono rotte o divelte (FOTO 9-10).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere collocato al piano terra di un complesso condominiale con corte privata. Pertanto è interessato da parti comuni a tutti gli immobili che compongono il complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed è, attualmente, in completo disuso. Confina su due lati con corte privata e su altri due con altri immobili.

Queste le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile pignorato:

- Esposizione: a Nord-Est con la Particella catastale n. 532 Sub. 2 e 3, ad Est con la Particella catastale n.532 Sub.2, ed a Sud-Ovest con la particella catastale n.532 Sub.1.
- Altezza interna utile del vano principale è pari a 3,90 mt, la zona destinata ad ufficio presenta un'altezza pari a 2,80, ed una piccola parte dell'immobile risulta soppalcata, in questa zona al piano terra l'altezza è pari a 2,50 mt circa, mentre la zona al piano primo che si raggiunge tramite scala in ferro ha un'altezza di 1,70 mt.
- Strutture portanti verticali: muratura in pietra tufacea di spessore 45/50 cm.
- Fondazioni: costruite con muratura a sacco di pietra calcarea e cordolo perimetrale in calcestruzzo cementizio armato.
- Solaio: sono del tipo laterocemento poggiate sulle murature perimetrali e su travi a spessore in cemento armato.
- Pareti esterne ed interne: le pareti perimetrali esternamente sono al rustico e tinteggiate di bianco, internamente invece presentano intonaco e tinteggiatura in buono stato. Le tramezzature interne sono in blocchetti forati per la zona del bagno, in pannelli di alluminio e vetro per la zona ufficio ed archivio.
- Pavimentazione interna: in ceramica così come per il rivestimento del bagno.
- Infissi esterni ed interni: l'ingresso principale è composto da infisso con struttura in legno composto



da tre ante ed un parte fissa superiore, gli altri due ingressi presenti sulla corte privata presentano solamente una serranda in ferro senza infisso in vetro. Le porte interne del deposito e del bagno sono metalliche, mentre quelle dell'ufficio e dell'archivio sono in vetro con struttura in alluminio. Tutti gli impianti, come riferito anche dall'esecutato in sede di sopralluogo, risultano essere staccati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non occupato da parecchio tempo ed in completo stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/1965 al 17/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Petruccelli	22/08/1965	8140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere (CE)	30/08/1965	23515	26157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza non risulta depositato agli atti della procedura.

Lo stesso è stato acquisito dall'esperto ed inserito come allegato alla perizia, nello specifico:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Petruccelli del 22/08/1965.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 20/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 04/05/2017

Reg. gen. 9818 - Reg. part. 7146

Come si evince dall'ispezione ipotecaria effettuata a nome di **** Omissis ****, aggiornata al 20/09/2019, sono presenti altre trascrizioni contro che però non riguardano l'immobile oggetto di questa esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, adottato con deliberazione del C.C. n.33 del 16/06/1973, inserisce il fabbricato "de quo" all'interno della zona B1 "Completamento e sostituzione edilizia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un'attenta e approfondita indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Fondi, eseguita con accertamento sui nominativi di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, si è rilevato che l'immobile è stato edificato in forza alla Licenza Edilizia n.278 del 14/05/1968. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n.4142 del 07/01/2012, per un cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale per la produzione e vendita di prodotti oleari. Esaminati gli elaborati grafici allegati alla suddetta concessione si è potuto verificare che corrispondono con lo stato dei luoghi rilevati durante il sopralluogo. All'interno del fascicolo relativo alla concessione, la scrivente ha potuto estrapolare, oltre agli elaborati grafici e alle relazioni tecniche, anche il Certificato di Idoneità statica a firma dell'Ing. **** Omissis **** e il Certificato di agibilità a firma dell'allora dirigente **** Omissis **** che però non è più valido in quanto lo scarico delle acque reflue rilasciato in data 11/01/2002 risulta scaduto e la conformità dell'impianto elettrico deve essere adattata alla normativa vigente.

In data 22/02/2013 è stata presentata S.C.I.A. n.4034 prot.10767/A, per adeguamento dello scarico già esistente. In data 28/02/2013 il tecnico incaricato **** Omissis **** comunicava la fine lavori, ma in data 03/09/2013 lo stesso depositava una relazione presso il Comune di Fondi con la quale dichiarava che i lavori eseguiti non corrispondevano a quanto da lui comunicato con la S.C.I.A.

Durante il rilievo effettuato dall'esperto si rilevava che i lavori oggetto di quest'ultima S.C.I.A. risultavano ancora nello stato rilevato dal **** Omissis ****, quindi non sono legittimati.

Visto che tali lavori sono da ritenersi strettamente connessi all'attività produttiva di cui si occupava l'esecutato, se ne deve prevedere lo smantellamento.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, redatto dall'**** Omissis **** in data 10/10/2019 che assegna all'immobile la classe energetica "G".

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta incompleta in quanto in atti non è presente l'estratto di mappa. La scrivente ha provveduto e reperirne copia presso l'Agenzia delle Entrate.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Fondi, l'esecutato Sig. **** Omissis **** risulta in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est con la Part. 528, ad Est con Via Casetta Ugo, a Sud-Ovest con la Part. 1566, ed ad Ovest con la Part. 532 Sub.2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Magazzino	185,73 mq	206,66 mq	1,00	206,66 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				206,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,66 mq		

Ai fini del calcolo in esame, la superficie dell'unità immobiliare è stata ricavata dal rilievo dell'immobile, comprendendo i muri interni e quelli perimetrali; per i muri perimetrali esterni se ne è considerata l'interezza, mentre per i muri perimetrali in comunione se ne è considerata la misura al 50%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1984 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2012, Sub. 8 Categoria C2 Cl.3, Cons. 173 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2012, Sub. 8 Categoria C2 Cl.3, Cons. 173 mq Rendita € 384,19 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2012, Sub. 8 Categoria C2 Cl.3, Cons. 173 mq Rendita € 384,19 Piano T

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	2012	8		C2	3	173 mq	203 mq	384,19 €	T	



Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza catastale tra l'ultima planimetria in atti risalente al 1984 e lo stato dei luoghi. Come da pianta esplicativa allegata e da rilievo fotografico, si evidenzia che all'interno della sagoma del fabbricato sono state edificate delle tramezzature che hanno portato ad una diversa distribuzione interna ed ad una suddivisione di destinazione d'uso dell'immobile, la zona antistante è adibita a negozio, mentre la zona posteriore è adibita a magazzino.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fondi (LT) il Certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Fondi (LT) in Via Casetta Ugo nr. 24.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi essere in disuso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risultava essere al momento del sopralluogo completamente in disuso, sebbene lo stato conservativo sia del magazzino che del negozio risultasse comunque discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere collocato al piano terra di un complesso condominiale con corte privata. Pertanto è interessato da parti comuni a tutti gli immobili che compongono il complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è, attualmente, in completo disuso. Confina su su due lati con altri fabbricati, su un lato con corte privata e con l'altro direttamente con Via Casetta Ugo.

Queste le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile pignorato:

- l'immobile confina a Nord-Est con la Part. 528, ad Est con Via Casetta Ugo, a Sud-Ovest con la Part. 1566, ed ad Ovest con la Part. 532 Sub.2.
- Altezza interna utile: h. 4,00 mt nella zona retrostante destinata a magazzino, mentre la zona antistante su Via Casetta Ugo, destinata a zona di vendita ha un'altezza pari a 2,85 in quanto è presente un controsoffitto.
- Strutture portanti verticali: muratura in pietra tufacea spessore di 45/50 cm
- Solaio: sono del tipo laterocementizio armato.



- Pareti esterne ed interne: le pareti perimetrali esternamente sono al rustico sul lato interno della corte, mentre sul lato confinante con la strada sono intonacate e tinteggiate con pittura al quarzo. Le tramezzature interne sono in parte di blocchetti forati ed in parte in pannelli di legno (zona negozio).
 - Pavimentazione interna: in ceramica così come per il rivestimento del bagno. L'area destinata a negozio invece presenta alle pareti un rivestimento con pietra naturale e legno.
 - Infissi esterni ed interni: entrambe gli accessi (anteriore e posteriore) hanno delle serrande metalliche.
- Tutti gli impianti, come riferito anche dall'esecutato in sede di sopralluogo, risultano essere staccati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non occupato da parecchio tempo ed in completo stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/1965 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Petruccelli	22/08/1965	8140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza non risulta depositato agli atti della procedura.

Lo stesso è stato acquisito dall'esperto ed inserito come allegato alla perizia, nello specifico:



- Atto di compravendita a rogito del Notaio Petruccelli del 22/08/1965.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 04/05/2017

Reg. gen. 9818 - Reg. part. 7146

Come si evince dall'ispezione ipotecaria effettuata a nome di **** Omissis ****, aggiornata al 20/09/2019, sono presenti altre trascrizioni contro che però non riguardano l'immobile oggetto di questa esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, adottato con deliberazione del C.C. n.33 del 16/06/1973, inserisce il fabbricato "de quo" all'interno della zona B1 "Completamento e sostituzione edilizia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da un'attenta e approfondita indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Fondi, eseguita con accertamento sui nominativi di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, si è rilevato che non vi sono negli archivi licenze di edificazione inerenti il fabbricato "de quo".

La scrivente ha visionato il fascicolo di una S.C.I.A. relativa agli immobili confinanti quello oggetto di esecuzione, individuati alla Via Casetta Ugo n.12 e 14 (part. 528 sub. 9 e 13), che risultano essere di proprietà delle sig.ra **** Omissis **** figlia dell'esecutato, per giusto atto di donazione del sig. **** Omissis ****. Nella relazione tecnica, presente nel fascicolo, a firma del **** Omissis ****, si legge che "le due unità immobiliari sono parte di un fabbricato di maggiore consistenza, realizzato in epoca anteriore all'anno 1942, così come da dichiarazione della stessa committente". L'immobile oggetto di esecuzione, prima del frazionamento del 1984, insisteva su parte della particella 2012 sub.1, oggetto di acquisto dell'atto del 1965 del Notaio **** Omissis ****.

L'unica pratica legata all'immobile pignorato è una comunicazione ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/01, per lavorazioni di ordinaria manutenzione.

L'ultimo accatastamento presente in atti risale al 1984 e riporta una destinazione d'uso a magazzino. Per poter regolarizzare la parte dell'immobile ad uso negozio è necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n°380/01 e art.22 della Legge Regionale n°15 dell'11/08/2008 per divisione di unità immobiliare e cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio.



I costi da sostenere sono i seguenti:

- onorario per il tecnico per la presentazione della pratica di Accertamento di Conformità, aggiornamento del DOCFA e richiesta di Agibilità: 2.500,00 €, ai quali vanno aggiunti i costi per i Diritti di segreteria pari a 360,00 € e la Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 22, comma c, della Legge Regionale n°15/2008 nella misura minima di Euro 1.500,00 salvo conguaglio.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 32/a
Trattasi di un immobile adibito a locale per la produzione e vendita di prodotti oleari, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Il negozio si trova al piano terra di uno stabile con accesso da corte privata su Via Casetta Ugo. All'interno, su un corpo principale utilizzato per la produzione, si affacciano rispettivamente un ufficio, un piccolo deposito, un servizio igienico con antibagno ed un archivio. Una scala in ferro conduce ad un piccolo soppalco utilizzato come ripostiglio. L'accesso è consentito da tre grandi vani di circa 3,50 mt di larghezza e 3,00 mt di altezza, di cui due chiusi con serranda. La superficie utile interna è di circa 137 mq. Lo stato di manutenzione è mediocre ed attualmente l'immobile risulta essere abbandonato. Quanto sopra descritto è riportato nell'elaborato fotografico allegato alla perizia.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 532, Sub. 12, Categoria C1Valore di stima del bene: € 240.495,00

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è seguito il criterio di stima sintetico-comparativo, in funzione dei prezzi di vendita al metro quadrato di superficie commerciale segnalati da operatori immobiliari di Fondi mediati con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it Servizi Quotazioni Immobiliari OMI), inerenti i negozi nella zona oggetto di stima riferiti al 2° semestre 2018.

Visto lo stato conservativo dell'immobile, già ampiamente descritto, si considera il valore medio dichiarato dall'OMI pari a 1.200,00 €/mq. Mentre considerando il prezzo medio di mercato in base alle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari, il prezzo è pari a 1.800,00 €/mq. Il valore commerciale di sintesi viene scelto facendo la media matematica tra i due valori, ne consegue un valore pari a 1.500,00 €/mq. Il valore complessivo risulterà quindi pari a 240.495,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 32/a	160,33 mq	1.500,00 €/mq	€ 240.495,00	100,00%	€ 240.495,00
				Valore di stima:	€ 240.495,00

Valore di stima: € 240.495,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 168.346,50

Il valore del compendio è stato deprezzato di un ulteriore 30% visto lo stato manutentivo dell'immobile, valutando dei lavori di ripristino del fabbricato e di adeguamento degli impianti.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 16
Trattasi di immobile in parte ad uso magazzino ed in parte ad uso negozio di proprietà del Sig. **** Omissis ****. E' situato al piano terra di uno stabile sito in Via Casetta Ugo. Vi sono due accessi: uno sulla via principale, l'altro su corte interna. All'interno si sviluppa, nella zona fronte strada, un'area di circa 42 mq (SU) adibita alla commercializzazione: sono presenti un bancone, espositori rivestiti in legno e pietra naturale e nicchie ricavate nella muratura. Nella



parte posteriore si sviluppa un'area di circa 140 mq (SU) adibita a magazzino. Nel retro è presente anche un piccolo bagno. Lo stato di manutenzione è discreto ed attualmente l'immobile risulta abbandonato ed in completo disuso. Quanto sopra descritto è riportato nell'elaborato fotografico allegato alla perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2012, Sub. 8, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 79.564,10

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è considerato il prezzo di vendita al metro quadrato di immobili ad uso magazzino segnalati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it Servizi Quotazioni Immobiliari OMI), inerenti i negozi nella zona oggetto di stima riferiti al 2° semestre 2018.

Visto lo stato conservativo dell'immobile, già ampiamente descritto, si considera il valore medio dichiarato dall'OMI pari a 385,00 €/mq. Il valore complessivo risulterà quindi pari a 790564,10 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 16	206,66 mq	385,00 €/mq	€ 79.564,10	100,00%	€ 79.564,10
				Valore di stima:	€ 79.564,10

Valore di stima: € 79.564,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 71.607,69

Il valore del compendio è stato deprezzato di un ulteriore 10% viste le irregolarità edilizie rilevate.

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 17/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Policriti Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Ricevute di consegna A/R
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di inizio operazione peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo Fotografico
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza/Stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto/progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 20/09/2019)
- ✓ Altri allegati - Banca dati OMI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 32/a
Trattasi di un immobile adibito a locale per la produzione e vendita di prodotti oleari, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Il negozio si trova al piano terra di uno stabile con accesso da corte privata su Via Casetta Ugo. All'interno, su un corpo principale utilizzato per la produzione, si affacciano rispettivamente un ufficio, un piccolo deposito, un servizio igienico con antibagno ed un archivio. Una scala in ferro conduce ad un piccolo soppalco utilizzato come ripostiglio. L'accesso è consentito da tre grandi vani di circa 3,50 mt di larghezza e 3,00 mt di altezza, di cui due chiusi con serranda. La superficie utile interna è di circa 137 mq. Lo stato di manutenzione è mediocre ed attualmente l'immobile risulta essere abbandonato. Quanto sopra descritto è riportato nell'elaborato fotografico allegato alla perizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 532, Sub. 12, Categoria C1 Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, adottato con deliberazione del C.C. n.33 del 16/06/1973, inserisce il fabbricato "de quo" all'interno della zona B1 "Completamento e sostituzione edilizia".

Prezzo base d'asta: € 168.346,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 16
Trattasi di immobile in parte ad uso magazzino ed in parte ad uso negozio di proprietà del Sig. **** Omissis ****. E' situato al piano terra di uno stabile sito in Via Casetta Ugo. Vi sono due accessi: uno sulla via principale, l'altro su corte interna. All'interno si sviluppa, nella zona fronte strada, un'area di circa 42 mq (SU) adibita alla commercializzazione: sono presenti un bancone, espositori rivestiti in legno e pietra naturale e nicchie ricavate nella muratura. Nella parte posteriore si sviluppa un'area di circa 140 mq (SU) adibita a magazzino. Nel retro è presente anche un piccolo bagno. Lo stato di manutenzione è discreto ed attualmente l'immobile risulta abbandonato ed in completo disuso. Quanto sopra descritto è riportato nell'elaborato fotografico allegato alla perizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2012, Sub. 8, Categoria C2 Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, adottato con deliberazione del C.C. n.33 del 16/06/1973, inserisce il fabbricato "de quo" all'interno della zona B1 "Completamento e sostituzione edilizia".

Prezzo base d'asta: € 71.607,69



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.346,50

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 32/a		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 532, Sub. 12, Categoria C1	Superficie	160,33 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è nel complesso mediocre, lo stesso risulta ad oggi in disuso e in completo stato di abbandono. Sono accatastati materiali di diverso genere tra i quali cassette di plastica, scatoloni e tubi (FOTO 3-5-6). E alcune condutture per gli impianti sono rotte o divelte (FOTO 9-10).		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito a locale per la produzione e vendita di prodotti oleari, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Il negozio si trova al piano terra di uno stabile con accesso da corte privata su Via Casetta Ugo. All'interno, su un corpo principale utilizzato per la produzione, si affacciano rispettivamente un ufficio, un piccolo deposito, un servizio igienico con antibagno ed un archivio. Una scala in ferro conduce ad un piccolo soppalco utilizzato come ripostiglio. L'accesso è consentito da tre grandi vani di circa 3,50 mt di larghezza e 3,00 mt di altezza, di cui due chiusi con serranda. La superficie utile interna è di circa 137 mq. Lo stato di manutenzione è mediocre ed attualmente l'immobile risulta essere abbandonato. Quanto sopra descritto è riportato nell'elaborato fotografico allegato alla perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.607,69

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Casetta Ugo 16		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2012, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	206,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile risultava essere al momento del sopralluogo completamente in disuso, sebbene lo stato conservativo sia del magazzino che del negozio risultasse comunque discreto.		
Descrizione:	Trattasi di immobile in parte ad uso magazzino ed in parte ad uso negozio di proprietà del Sig. **** Omissis ****. E' situato al piano terra di uno stabile sito in Via Casetta Ugo. Vi sono due accessi: uno sulla via principale, l'altro su corte interna. All'interno si sviluppa, nella zona fronte strada, un'area di circa 42 mq (SU) adibita alla commercializzazione: sono presenti un bancone, espositori rivestiti in legno e pietra naturale e nicchie ricavate nella muratura. Nella parte posteriore si sviluppa un'area di circa 140 mq (SU) adibita a magazzino. Nel retro è presente anche un piccolo bagno. Lo stato di manutenzione è discreto ed attualmente l'immobile risulta abbandonato ed in completo disuso. Quanto sopra descritto è riportato nell'elaborato fotografico allegato alla perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

