
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrone Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.862,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 07/06/2023, il sottoscritto Arch. Petrone Giovanni, con studio in Via del Mercato Nuovo, 42 - 04023 - Formia (LT), email petronegiov@gmail.com, PEC giovanni.petrone@archiworldpec.it, Tel. 339 5781201, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2023 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 DEGLI AUSONI, 5, piano 1

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico (cat. A/3) di 6,5 vani catastali, di cui alla p.lla 197 sub 3 del Fg. 18 del Catasto Fabbricati del Comune di Fondi. Essa è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e due stanze. Il soggiorno e la cucina sono dotate di balcone prospettante sulla via degli Ausoni. Altro balcone è ubicato lato N-E, accessibile da due stanze. L'unità è ubicata al piano primo di fabbricato a quattro piani fuori terra con copertura a tetto ed ha accesso da vano scala condominiale con ingresso dal civico n.5 di via degli Ausoni. La zona in cui è ubicato de quo, ricade in area urbanizzata del centro di Fondi, con presenza dei servizi essenziali ed è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. L'immobile pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia del 31.01.1958. Successivamente l'unità è stata oggetto di opere di manutenzione straordinaria di cui alla D.I.A. n. 1937 prot. 15100/A del 26.04.2004.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.11.2023 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è lievemente difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti e rispetto a quanto rappresentato nel titolo abilitativo edilizio. Pertanto per regolarizzare l'immobile sarà necessario effettuare una sanatoria urbanistica mediante C.I.L.A. ed approntare una variazione catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA DEGLI AUSONI, 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalle risultanze catastali (visura) il sig. **** Omissis **** risulta essere proprietario del bene con erronea specifica del diritto di comunione legale. Ciò in quanto il bene proviene da atto di donazione notaio **** Omissis **** del 20.05.2003 rep. 55553 racc. 17000, in cui il coniuge non interviene.

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina a N.O. in parte con vano scala condominiale ed in parte con edificio di cui al mappale 971 del foglio 18 di Fondi. A S.E. con edificio di cui al mappale 142 dello stesso foglio. A S.O. con via degli Ausoni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,44 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,00 m	PRIMO
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone scoperto	5,70 mq	5,70 mq	0,25	1,43 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				113,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 197, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. VANI 6 Rendita € 0,97 Piano PRIMO
Dal 26/11/1983 al 20/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 197, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. VANI 6 Rendita € 402,84 Piano PRIMO
Dal 20/05/2003 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 197, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. VANI 6,5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 436,41 Piano PRIMO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Tuttavia dalle risultanze catastali (visura) il sig. **** Omissis **** risulta essere proprietario del bene con erronea specifica del diritto di comunione legale. Ciò in quanto il bene proviene da atto di donazione notaio **** Omissis **** del 20.05.2003 rep. 55553 racc. 17000, in cui il coniuge non interviene.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	197	3		A3	3	vani 6,5	111 mq	436,41 €	primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra situazione reale e catastale in quanto sono presenti lievi difformità grafiche nella configurazione delle tramezzature interne e dei balconi. Dette difformità possono essere oggetto di aggiornamento catastale con denuncia di variazione.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Non si rilevano dal titolo di provenienza particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento del bene, se non quelli di rito, riportati nell'atto di donazione del 20/05/2003, secondo il quale quanto donato è stato "accettato con le garanzie di legge, con le accessioni, accessori, impianti, usi, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, se esistenti, con le parti comuni, come per legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova".

STATO CONSERVATIVO

L'edificio, la cui epoca di costruzione risale al 1958, presenta le facciate solo parzialmente intonacate. Lo stato manutentivo è piuttosto scadente con necessità di intervento specialmente sui frontalini dei balconi. L'appartamento in oggetto presenta pavimentazione interna, del balcone su via degli Ausoni ed i rivestimenti interni, in gres porcellanato-ceramica, in buono stato conservativo. Il balcone a nord-est presenta invece una pavimentazione in marmettoni di epoca datata da mantenere. La porta di ingresso è del tipo blindato, mentre le bussole interne sono del tipo tamburato e risultano in buono stato di conservazione. I serramenti esterni sono in alluminio elettrocolore con vetrocamera e sistema di oscuramento con avvolgibili in alluminio coibentato con comando elettrico. Alcune finestre alte interne sono in legno e vetro semplice in discreto stato di conservazione. L'appartamento è inoltre in larga parte controsoffittato in cartongesso. Le pareti interne sono intonacate ma bisognevoli di una revisione della tinteggiatura. In alcuni punti esse presentano anche delle tracce di muffe. In corrispondenza di un tratto della trave in c.a. presente all'interno del bagno sono visibili delle lesioni, monitorate grossolanamente con biffe, con necessità almeno di intervento manutentivo per ricostruzione coprifermo ed eventuale trattamento armature dell'elemento strutturale. Lo stesso soffitto del bagno presenta esfoliazioni della pittura con tracce di infiltrazioni dal piano superiore. Il sistema di climatizzazione interna è affidato ad una caldaia a gas metano, priva di libretto di impianto, con terminali a radiatori ed un termoconvettore. Completano l'impianto due split a pompa di calore aria-aria, anch'essi privi di libretto di impianto. Trattasi di impianti di climatizzazione funzionanti ma bisognevoli di manutenzione. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia a gas. L'impianto elettrico esistente risulta privo di certificazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni e condominiali di cui fa parte, costituite dalle murature portanti comprese quelle di delimitazione con le confinanti proprietà intestate ad altre ditte. L'esecutato, all'atto del sopralluogo riferisce che il fabbricato in cui è ubicata l'u.i. oggetto della presente perizia valutativa, non è dotato di regolamento di condominio e relative tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I documenti ipocatastali ultraventennali disponibili, non riportano la presenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici sull'immobile oggetto di procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante verticale dell'edificio è in muratura di pietrame e tufo con fondazioni continue. I solai sono in laterocemento, bisognevoli di manutenzione soprattutto in corrispondenza degli aggetti esterni costituenti i balconi. In corrispondenza del bagno bisognerà inoltre effettuare intervento ricostruttivo di porzione di trave in c.a. ammalorata. L'altezza interna utile è di circa 3.00 ml, tuttavia buona parte dell'abitazione è controsoffittata ad un'altezza di circa 2.70 ml. La copertura dell'edificio è a tetto con manto di tegole. Le pareti esterne risultano solo in parte intonacate, quelle interne, costituite da tramezzature in laterizio risultano intonacate e tinteggiate, ma bisognevoli di ritinteggiatura. Pavimentazioni e rivestimenti interni e dei balconi sono in gran parte in gres porcellanato-ceramica in buone condizioni. Solo un balcone è pavimentato con marmettoni da mantenere. La porta di ingresso è del tipo blindato, mentre le bussole interne sono del tipo tamburato e risultano in buono stato di conservazione. I serramenti esterni sono in alluminio elettrocolore con vetrocamera e sistema di oscuramento con avvolgibili in alluminio coibentato con comando elettrico. Alcune finestre alte interne sono in legno e vetro semplice in discreto stato di conservazione. L'immobile è dotato di impianti elettrico, idrico, di climatizzazione, funzionanti ma non sono disponibili le relative certificazioni, anche se oggetto di C.I.L.A. per opere di manutenzione del 2004. E' allacciato inoltre alla fognatura dinamica comunale. L'unità non è dotata di accessori.

Il bene, al momento del sopralluogo avvenuto il 03/11/2023 alla presenza di delegato dal custode, avv. Biagio Del Monte e dell'esecutato ****omissis****, si presenta così come relazionato e fotografato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal solo debitore sig. **** Omissis ****, nato a Formia il 19.09.1972, come risulta dal certificato cumulativo residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Fondi in data 27.10.2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1983 al 20/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO SCETTINO	26/11/1983	11075	4041
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	21/12/1983		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO DI FORMIA	15/12/1983	4536	94		
Dal 20/05/2003	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO SCETTINO	20/05/2023	55553	17000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	12/06/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO DI FORMIA	03/06/2003	1293	IV		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 02/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 11/09/2007
Reg. gen. 32720 - Reg. part. 10520
Quota: 1/1
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento di immobili**
Trascritto a LATINA il 08/05/2015
Reg. gen. 9217 - Reg. part. 6871
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a LATINA il 08/04/2016
Reg. gen. 7204 - Reg. part. 5019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a LATINA il 14/09/2022
Reg. gen. 24481 - Reg. part. 18920
Quota: 1/1 in regime di comunione legale dei beni
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle risultanze catastali (visura) il sig. **** Omissis **** risulta essere proprietario del bene con erronea specifica del diritto di comunione legale. Ciò in quanto il bene proviene da atto di donazione notaio **** Omissis **** del 20.05.2003 rep. 55553 racc. 17000, in cui il coniuge non interviene. Pertanto la sig.ra ##****OMISSIS****# non vanta alcun diritto sull'immobile esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Fondi di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 16/06/1973, l'area d'interesse ricade in zona B1 - completamento e sostituzione edilizia di cui all'art. 11 delle NTA. Di seguito viene riportato il testo dell'articolo:

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 24 delle presenti norme. Essa comprende aree già parzialmente edificate in epoca relativamente recente, già dotate di opere di urbanizzazione primaria ma carenti o prive del tutto di verde pubblico e di attrezzature, peraltro in esse difficilmente realizzabili stante le esigue dimensioni dei lotti liberi.

L'utilizzazione di tali lotti residui compresi nelle aree di completamento in questione può essere autorizzata con singole licenze edilizie nel rispetto degli allineamenti previsti dal P.R.G. - Analogamente può essere autorizzata con singola licenza la sostituzione dei volumi esistenti.

In entrambi i casi i proprietari dovranno partecipare alle opere di urbanizzazione ed agli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura che verrà stabilita dall'amministrazione Comunale con apposito atto consiliare.

L'intervento edilizio diretto è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici di utilizzazione:

- If (fabbricabilità fondiaria)

a) Per le zone B/1 = 2.00 mc/mq

b) Per le zone B/2) 0.80 mc/mq

- H max (Altezza massima dei corpi di fabbr.) = 14.50 ml

- L max (Lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = 30.00 ml

- D (Distacco minimo tra i corpi di fabbrica) = H max e comunque non inferiore ai ml. 10

Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio per le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto e non meno di mt. 2.30, nel quale potranno essere altresì sistemati i servizi condominiali.

In tale zona, nell'altezza massima consentita potranno essere realizzati, di norma, quattro piani fuori terra, oppure cinque piani, qualora il piano terra, per un'altezza non superiore ai m. 2.50, venga destinato a parcheggio coperto ed a servizi condominiali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, risulta edificato con Licenza Edilizia del 31.01.1958. Successivamente l'unità è stata oggetto di opere di manutenzione straordinaria di cui alla D.I.A. n. 1937 prot. 15100/A del 26.04.2004.

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.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.11.2023 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è lievemente difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti e rispetto a quanto rappresentato nel titolo abilitativo edilizio. Pertanto per regolarizzare l'immobile sarà necessario effettuare una sanatoria urbanistica mediante C.I.L.A. ed approntare una variazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA DEGLI AUSONI, 5, piano 1
Abitazione di tipo economico (cat. A/3) di 6,5 vani catastali, di cui alla p.la 197 sub 3 del Fg. 18 del Catasto Fabbricati del Comune di Fondi. Essa è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e due stanze. Il soggiorno e la cucina sono dotate di balcone prospettante sulla via degli Ausoni. Altro balcone è ubicato lato N-E, accessibile da due stanze. L'unità è ubicata al piano primo di fabbricato a quattro piani fuori terra con copertura a tetto ed ha accesso da vano scala condominiale con ingresso dal civico n.5 di via degli Ausoni. La zona in cui è ubicato de quo, ricade in area urbanizzata del centro di Fondi, con presenza dei servizi essenziali ed è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. L'immobile pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia del 31.01.1958. Successivamente l'unità è stata oggetto di opere di manutenzione straordinaria di cui alla D.I.A. n. 1937 prot. 15100/A del 26.04.2004. A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.11.2023 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è lievemente difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti e rispetto a quanto rappresentato nel titolo abilitativo edilizio. Pertanto per regolarizzare l'immobile sarà necessario effettuare una sanatoria urbanistica mediante C.I.L.A. ed approntare una variazione catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 197, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 101.862,00

Il valore commerciale del Lotto composto da abitazione di tipo economico posta al piano primo di edificio di maggiore consistenza, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili intrinseche ed estrinseche riscontrate in loco: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, qualità generale strutturale ed architettonica, stato di manutenzione, stato di conservazione, consistenza, lo stato degli impianti tecnologici, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato medio a metro quadrato di superficie, da attribuire al cespite oggetto della stima. Da quanto suddetto, dalla consultazione dell'OMI, delle principali agenzie immobiliari e tecnici operanti in zona, si ritiene di assumere: € 900,00/mq il valore di mercato medio a metro quadrato di superficie dell'unico lotto per indivisibilità economica dello stesso.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.11.2023 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è lievemente difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti e rispetto a quanto rappresentato nel titolo abilitativo edilizio. Pertanto per regolarizzare l'immobile sarà necessario effettuare una sanatoria urbanistica mediante C.I.L.A. ed approntare una variazione catastale, per un importo stimato di circa € 5.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - VIA DEGLI AUSONI, 5, piano 1	113,18 mq	900,00 €/mq	€ 101.862,00	100,00%	€ 101.862,00
				Valore di stima:	€ 101.862,00

Valore di stima: € 101.862,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 96.862,00

Il valore commerciale del Lotto composto da abitazione di tipo economico posta al piano primo di edificio di maggiore consistenza, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili intrinseche ed estrinseche riscontrate in loco: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, qualità generale strutturale ed architettonica, stato di manutenzione, stato di conservazione, consistenza, lo stato degli impianti tecnologici, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato medio a metro quadrato di superficie, da attribuire al cespite oggetto della stima. Da quanto suddetto, dalla consultazione dell'OMI, delle principali agenzie immobiliari e tecnici operanti in zona, si ritiene di assumere: € 900,00/mq il valore di mercato medio a metro quadrato di superficie dell'unico lotto per indivisibilità economica dello stesso.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.11.2023 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è lievemente difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti e rispetto a quanto rappresentato nel titolo abilitativo edilizio. Pertanto per regolarizzare l'immobile sarà necessario effettuare una sanatoria urbanistica mediante C.I.L.A. ed approntare una variazione catastale, per un importo stimato di circa € 5.000,00.

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.

Formia, li 21/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrone Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità ****omissis**** - Ispezione n. T83704 del 02.08.2023 (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco formalità ****omissis**** - Ispezione n. T113464 del 02.08.2023 (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Titolo provenienza - notaio Schettino rep 55553 del 20-05-2003 (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - TRASCR. REG. PART. 10668-2003 SU LATINA - ****OMISSIS**** (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - TRASCR. REG. PART. 10520-2007 SU LATINA-****OMISSIS**** (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - TRASCR. REG. PART. 6871-2015 SU LATINA-****OMISSIS**** (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - TRASCR. REG. PART. 5019-2016 SU LATINA -****OMISSIS**** (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - TRASCR. REG. PART. 18290-2022 SU LATINA-****OMISSIS**** (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - REG. PART. 18290-2022 SU LATINA-****OMISSIS**** (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - L.E. del 31.01.1958 (Aggiornamento al 31/01/1958)
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 10/04/1979)
- ✓ N° 12 Altri allegati - DIA n 1937 del 26.04.2004 (Aggiornamento al 26/04/2004)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - planimetria catastale-2021 (Aggiornamento al 31/08/2021)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - visura catastale del 22.08.2023 (Aggiornamento al 22/08/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 03/11/2023)
- ✓ N° 16 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/11/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 20/12/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA E FAMIGLIA (Aggiornamento al 27/10/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - ricevute invio alle parti (Aggiornamento al 29/12/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA DEGLI AUSONI, 5, piano 1
Abitazione di tipo economico (cat. A/3) di 6,5 vani catastali, di cui alla p.lla 197 sub 3 del Fg. 18 del Catasto Fabbricati del Comune di Fondi. Essa è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e due stanze. Il soggiorno e la cucina sono dotate di balcone prospettante sulla via degli Ausoni. Altro balcone è ubicato lato N-E, accessibile da due stanze. L'unità è ubicata al piano primo di fabbricato a quattro piani fuori terra con copertura a tetto ed ha accesso da vano scala condominiale con ingresso dal civico n.5 di via degli Ausoni. La zona in cui è ubicato de quo, ricade in area urbanizzata del centro di Fondi, con presenza dei servizi essenziali ed è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. L'immobile pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia del 31.01.1958. Successivamente l'unità è stata oggetto di opere di manutenzione straordinaria di cui alla D.I.A. n. 1937 prot. 15100/A del 26.04.2004. A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.11.2023 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è lievemente difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti e rispetto a quanto rappresentato nel titolo abilitativo edilizio. Pertanto per regolarizzare l'immobile sarà necessario effettuare una sanatoria urbanistica mediante C.I.L.A. ed approntare una variazione catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 197, Sub. 3, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Fondi di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 16/06/1973, l'area d'interesse ricade in zona B1 - completamento e sostituzione edilizia di cui all'art. 11 delle NTA. Di seguito viene riportato il testo dell'articolo: La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 24 delle presenti norme. Essa comprende aree già parzialmente edificate in epoca relativamente recente, già dotate di opere di urbanizzazione primaria ma carenti o prive del tutto di verde pubblico e di attrezzature, peraltro in esse difficilmente realizzabili stante le esigue dimensioni dei lotti liberi. L'utilizzazione di tali lotti residui compresi nelle aree di completamento in questione può essere autorizzata con singole licenze edilizie nel rispetto degli allineamenti previsti dal P.R.G. - Analogamente può essere autorizzata con singola licenza la sostituzione dei volumi esistenti. In entrambi i casi i proprietari dovranno partecipare alle opere di urbanizzazione ed agli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura che verrà stabilita dall'amministrazione Comunale con apposito atto consiliare. L'intervento edilizio diretto è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici di utilizzazione: - If (fabbricabilità fondiaria) a) Per le zone B/1 = 2.00 mc/mq b) Per le zone B/2) 0.80 mc/mq - H max (Altezza massima dei corpi di fabbr.) = 14.50 ml - L max (Lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = 30.00 ml - D (Distacco minimo tra i corpi di fabbrica) = H max e comunque non inferiore ai ml. 10 Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio per le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto e non meno di mt. 2.30, nel quale potranno essere altresì sistemati i servizi condominiali. In tale zona, nell'altezza massima consentita potranno essere realizzati, di norma, quattro piani fuori terra, oppure cinque piani, qualora il piano terra, per un'altezza non superiore ai m. 2.50, venga destinato a parcheggio coperto ed a servizi condominiali.

Prezzo base d'asta: € 96.862,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.862,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - VIA DEGLI AUSONI, 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 197, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	113,18 mq
Stato conservativo:	<p>L'edificio, la cui epoca di costruzione risale al 1958, presenta le facciate solo parzialmente intonacate. Lo stato manutentivo è piuttosto scadente con necessità di intervento specialmente sui frontalini dei balconi. L'appartamento in oggetto presenta pavimentazione interna, del balcone su via degli Ausoni ed i rivestimenti interni, in gres porcellanato-ceramica, in buono stato conservativo. Il balcone a nord-est presenta invece una pavimentazione in marmettoni di epoca datata da mantenere. La porta di ingresso è del tipo blindato, mentre le bussole interne sono del tipo tamburato e risultano in buono stato di conservazione. I serramenti esterni sono in alluminio elettrocolore con vetrocamera e sistema di oscuramento con avvolgibili in alluminio coibentato con comando elettrico. Alcune finestre alte interne sono in legno e vetro semplice in discreto stato di conservazione. L'appartamento è inoltre in larga parte controsoffittato in cartongesso. Le pareti interne sono intonacate ma bisognevoli di una revisione della tinteggiatura. In alcuni punti esse presentano anche delle tracce di muffe. In corrispondenza di un tratto della trave in c.a. presente all'interno del bagno sono visibili delle lesioni, monitorate grossolanamente con biffe, con necessità almeno di intervento manutentivo per ricostruzione copriferro ed eventuale trattamento armature dell'elemento strutturale. Lo stesso soffitto del bagno presenta esfoliazioni della pittura con tracce di infiltrazioni dal piano superiore. Il sistema di climatizzazione interna è affidato ad una caldaia a gas metano, priva di libretto di impianto, con terminali a radiatori ed un termoconvettore. Completano l'impianto due split a pompa di calore aria-aria, anch'essi privi di libretto di impianto. Trattasi di impianti di climatizzazione funzionanti ma bisognevoli di manutenzione. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia a gas. L'impianto elettrico esistente risulta privo di certificazione.</p>		
Descrizione:	<p>Abitazione di tipo economico (cat. A/3) di 6,5 vani catastali, di cui alla p.la 197 sub 3 del Fg. 18 del Catasto Fabbricati del Comune di Fondi. Essa è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e due stanze. Il soggiorno e la cucina sono dotate di balcone prospettante sulla via degli Ausoni. Altro balcone è ubicato lato N-E, accessibile da due stanze. L'unità è ubicata al piano primo di fabbricato a quattro piani fuori terra con copertura a tetto ed ha accesso da vano scala condominiale con ingresso dal civico n.5 di via degli Ausoni. La zona in cui è ubicato de quo, ricade in area urbanizzata del centro di Fondi, con presenza dei servizi essenziali ed è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. L'immobile pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia del 31.01.1958. Successivamente l'unità è stata oggetto di opere di manutenzione straordinaria di cui alla D.I.A. n. 1937 prot. 15100/A del 26.04.2004. A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.11.2023 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è lievemente difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti e rispetto a quanto rappresentato nel titolo abilitativo edilizio. Pertanto per regolarizzare l'immobile sarà necessario effettuare una sanatoria urbanistica mediante C.I.L.A. ed approntare una variazione catastale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal solo debitore sig. **** Omissis ****, nato a Formia il 19.09.1972, come risulta dal certificato cumulativo residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Fondi in data 27.10.2023.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 11/09/2007
Reg. gen. 32720 - Reg. part. 10520
Quota: 1/1
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento di immobili**
Trascritto a LATINA il 08/05/2015
Reg. gen. 9217 - Reg. part. 6871
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a LATINA il 08/04/2016
Reg. gen. 7204 - Reg. part. 5019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a LATINA il 14/09/2022
Reg. gen. 24481 - Reg. part. 18920
Quota: 1/1 in regime di comunione legale dei beni
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura