
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Saurini Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 400/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Vai Rezzola	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	10
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	11
Stato conservativo	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra.....	18
Lotto 2.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19

Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	20
Patti	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	26
Riserve e particolarità da segnalare	27

INCARICO

All'udienza del 29/03/2018, il sottoscritto Arch. Saurini Giancarlo, con studio in Via Nino Bixio, 31 - 04100 - Latina (LT), email giancarlosaurini@libero.it, PEC giancarlosaurini@lpec.it, Tel. 328 7388472, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2018 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 S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Vai Rezzola

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Il bene pignorato, di proprietà del Sig.**** Omissis ****, è parte integrante di un edificio costituito da un piano terra con destinazione d'uso non residenziale, un piano primo, nel quale ricade l'unità residenziale pignorata, un piano secondo anch'esso ad uso residenziale, un piano terzo composto, in parte da una unità residenziale con copertura a quattro falde, e parte da un lastrico solare il quale ha una destinazione d'uso non residenziale. L'edificio predetto a cui appartiene il bene pignorato, ubicato nel Comune di Fondi in Via S'Antonorato 28, a poca distanza dal centro, ricade su di un area di sedime asfaltata, destinata ad area di manovra e parcheggio privato.

L'area di sedime risulta recintata per tutto il suo perimetro con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica nella quale sono inseriti, nella parte prospiciente la Via S'Antonorato 28, un cancello pedonale e due cancelli scorrevoli carrabili.

Il bene pignorato, è ubicato al piano primo e distinto con l'interno 1 e risulta costituito da un disimpegno, due bagni, da una cucina, un soggiorno pranzo, due camere da letto, un ripostiglio e tre balconi.

L'appartamento, esternamente ed internamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Il bene pignorato (magazzino), di proprietà del Sig.**** Omissis ****, è parte integrante di un edificio costituito da un piano terra con destinazione d'uso non residenziale Il bene pignorato, di proprietà del Sig.**** Omissis ****, è parte integrante di un edificio costituito da un piano terra con destinazione d'uso non residenziale, un piano primo, nel quale ricade l'unità residenziale pignorata, un piano secondo anch'esso ad uso residenziale, un

piano terzo composto, in parte da una unità residenziale con copertura a quattro falde, e parte da un lastrico solare il quale ha una destinazione d'uso non residenziale.

Tutto il piano terra è destinato ad uso non residenziale in quanto è composto da diversi magazzini tra cui quello oggetto di pignoramento.

L'edificio predetto a cui appartiene il magazzino, ubicato nel Comune di Fondi in Via S'Antonorato 28, a poca distanza dal centro, ricade su di un area di sedime asfaltata, destinata ad area di manovra e parcheggio privato. L'area di sedime risulta recintata per tutto il suo perimetro con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica nella quale sono inseriti, nella parte prospiciente la Via S'Antonarato 28, un cancello pedonale e due cancelli scorrevoli carrabili.

Il bene pignorato, ubicato al piano terra risulta costituito da un unico ambiente con W.C.

Il magazzino, esternamente ed internamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - VAI REZZOLA

Il bene oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Fondi in Via Rezzola, è costituito da un appezzamento di terreno agricolo (part. 2048) di forma trapezoidale e risulta piantumato ad olivo.

L'appezzamento di terreno predetto ricade in zona agricola V3 di PRG del Comune di Fondi, sottoposto a vincolo paesaggistico e nella fascia di attenzione idraulica la cui edificazione è disciplinata dalla Legge Regionale del 22/12/1999, n° 38 come modificata dall'art. 20 della Legge Regionale 10/08/2016, n°16.

In particolare l'accesso al predetto terreno avviene, dopo aver attraversato un cancello metallico a due battenti, prospiciente la Via Rezzola e dopo aver percorso un viale sterrato, i quali ricadono su altra particella (part. 2051), che l'esecutato ha in comproprietà con i fratelli e/o parenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, 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 S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

L'appartamento confina con il vano scala e con l'appartamento distinto con l'interno 2.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Il magazzino confina con il vano scala, con il magazzino adiacente e con l'area di sedime.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,26 mq	96,94 mq	1,00	96,94 mq	2,70 m	Piano Primo
Balcone scoperto 1	12,38 mq	12,90 mq	0,25	3,23 mq	0,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto 2	9,62 mq	10,03 mq	0,25	2,51 mq	0,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto 3	12,11 mq	12,83 mq	0,25	3,21 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				105,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima, sito in zona semicentrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Fondi, è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas e telefono).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	36,65 mq	44,68 mq	0,25	11,17 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima, sito in zona semicentrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Fondi, essendo un magazzino è raggiunto solo servizio elettrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 3, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 624,91 Piano 1
Dal 05/04/2006 al 13/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 3, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 624,91 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 3, Sub. 14 Categoria C2 Cl.5, Cons. mq.36 Rendita € 111,55 Piano Terra
Dal 05/04/2006 al 13/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 3, Sub. 14 Categoria C2 Cl.5, Cons. mq.36 Superficie catastale mq.43 mq Rendita € 111,55 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3	4		A2		5,5 vani		624,91 €	1	

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 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3	14		C2	5	mq.36	mq.43 mq	111,55 €	Terra	

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 S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Il bene pignorato risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Il bene pignorato risulta occupato da oggetti e cose di proprietà dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Il bene oggetto di pignoramento è in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Il bene oggetto di pignoramento è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Il bene risulta confinante a Nord con la Via S'Antonorato, ad Est, ad Ovest a Sud, con l'area di sedime e altri edifici.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e ha parti in comune con altri magazzini

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Non si riscontrano sul bene servitù, censo, livello o usi civici.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Non si riscontrano sul bene servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

L'unità residenziale pignorata, la cui altezza utile interna è di circa 2.70 mt., è parte integrante di un edificio, che ricade su un'area di sedime destinata a parcheggio, realizzato con una struttura in c.a., sia nelle fondazioni che nelle strutture verticali (pilastri) ed orizzontali (travi), i cui solai sono in laterocemento.

I muri perimetrali dell'unità residenziale pignorata, sono realizzati con mattoni forati rivestiti esternamente con cortina e internamente con intonaco, mentre i tramezzi interni risultano realizzati in foratini.

Sia i muri perimetrali che i tramezzi, internamente, sono verniciati con pittura semilavabile di diverso colore.

I pavimenti dell'appartamento sono in mattonelle di ceramica, così come i rivestimenti verticali delle pareti della cucina e dei due bagni, che hanno un'altezza di circa 1.80 mt.

Gli infissi esterni, sono in legno e vetro con avvolgibile in plastica, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico, idrico-sanitario, adduzione dell'acqua Comunale, lo scarico delle acque reflue, e del riscaldamento, costituito una caldaia a gas, risultano funzionanti.

L'appartamento allo stato attuale si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Il magazzino oggetto di esecuzione, la cui altezza utile interna utile è di circa 2.70 mt., è parte integrante di un edificio, che ricade su un'area di sedime destinata a parcheggio, realizzato con una struttura in c.a., sia nelle fondazioni che nelle strutture verticali (pilastri) ed orizzontali (travi), i cui solai sono in laterocemento.

I muri perimetrali, sono realizzati con mattoni forati rivestiti esternamente con intonaco civile e pitturato con vernice semilavabile, mentre i tramezzi interni risultano realizzati in foratini.

Sia i muri perimetrali che i tramezzi, internamente, sono verniciati con pittura semilavabile di diverso colore.

Il pavimento del magazzino è in mattonelle di ceramica, mentre quello del W.C., completo in tutte le sue parti, è realizzato in mattonelle di ceramica così come i rivestimento verticale che ha un'altezza di circa 1.80 mt.

Gli infissi esterni, sono costituiti due finestre in metallo e vetro e da un ingresso realizzato con una struttura in alluminio e vetro con serranda avvolgibile, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico, di cui è dotato il magazzino risulta funzionante.

Il bene pignorato allo stato attuale si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Il bene risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	06/03/1982	6353	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri Immobiliari Latina	30/03/1982	4978	3931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	26/03/1982	1000	86		
Dal 05/04/2006 al 17/12/2018	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schettino Antonio	05/04/2006	66866	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR di Formia		8542.1/2006			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si riscontrano atti successivi al pignoramento

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	06/03/1982	6353	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri Immobiliari Latina	30/03/1982	4978	3931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	26/03/1982	1000	86		
Dal 05/04/2006 al 17/12/2018	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schettino Antonio		66866	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR di Formia		8542.1/2006			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non si riscontrano atti successivi al pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIV
Iscritto a Latina il 07/06/2012
Reg. gen. 12863 - Reg. part. 1317
Quota: 1/1
Importo: € 127.017,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 127.017,17
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 1239
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 24/05/2016
Reg. gen. 10891 - Reg. part. 1806
Quota: 1/1
Importo: € 27.146,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.293,34
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 24/05/2016
N° repertorio: 1491/5716

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/12/2016
Reg. gen. 25540 - Reg. part. 18134
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIV
Iscritto a Latina il 07/06/2012
Reg. gen. 12863 - Reg. part. 1317
Quota: 1/1
Importo: € 127.017,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 127.017,17
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 1239
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 24/05/2016
Reg. gen. 10891 - Reg. part. 1806
Quota: 1/1
Importo: € 27.146,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.293,34
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 24/05/2016
N° repertorio: 1491/5716

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/12/2016
Reg. gen. 25540 - Reg. part. 18134
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

L'edificio a cui appartiene l'unità residenziale pignorata è stato edificato con concessione edilizia n° 440 del 26/febbraio/1981, concessione in variante n°1705 del 13/settembre/1989 e concessione edilizia in sanatoria

n°83 del 13/settembre/1989.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

L'edificio a cui appartiene il bene pignorato è stato edificato con concessione edilizia n° 440 del 26/febbraio/1981, concessione in variante n°1705 del 13/settembre/1989 e concessione edilizia in sanatoria n°83 del 13/settembre/1989.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

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

L'edificio a cui appartiene l'unità residenziale pignorata è stato edificato con concessione edilizia n° 440 del 26/febbraio/1981, concessione in variante n°1705 del 13/settembre/1989 e concessione edilizia in sanatoria n°83 del 13/settembre/1989.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Relativamente agli impianti, quali quello elettrico, termico e idrico, si precisa che questi non sono a norma e quindi necessitano delle relative certificazioni, pertanto i costi di adeguamento degli impianti sopra descritti possono essere così definiti:

a) costo messa a norma dell'impianto elettrico Euro 3.000,00;

b) costo messa a norma dell'impianto termico Euro 3.000,00;

Per cui il costo, dell'adeguamento di tutti gli impianti complessivamente, è pari ad Euro 6.000,00

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

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

L'edificio a cui appartiene il bene pignorato, è stato edificato con concessione edilizia n° 440 del 26/febbraio/1981, concessione in variante n°1705 del 13/settembre/1989 e concessione edilizia in sanatoria n°83 del 13/settembre/1989.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Relativamente agli impianti, visto che si tratta di un magazzino, è necessario certificare e mettere a norma solo l'impianto elettrico, pertanto i costi di adeguamento dell'impianto sopra descritto può essere così definito:

a) costo messa a norma dell'impianto elettrico Euro 3.000,00;

Per cui il costo, dell'adeguamento dell'impianto elettrico complessivamente, è pari ad Euro 3.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, INTERNO 1, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA S'ANTONORATO, 28, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Vai Rezzola

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno oggetto di pignoramento confina a Nord con un fosso, a Sud con Via Rezzola ad Est con la part. 2049 ad Ovest con la part. 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1108,00 mq	1108,00 mq	1,00	1108,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1108,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno agricolo di forma trapezoidale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1988 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 2048 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1108 Reddito dominicale € 17,17 Reddito agrario € 12,59
Dal 03/02/2006 al 17/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 2048 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1108 Reddito dominicale € 17,17 Reddito agrario € 12,59

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
45	2048				Vigneto	1	11 08 mq	17,17 €	12,59 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente, in quanto sul terreno insistono piante di olivo.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Trattasi di terreno agricolo, su cui insistono piante di olivo dell'età di circa 30 anni.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreno agricolo coltivato ad oliveto.

PARTI COMUNI

Trattasi di terreno agricolo che confina con altri appezzamenti di terreno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, coltivato con piante di olivo dell'età di circa 30 anni e ricadente in zona V3 di PRG, del Comune di Fondi, sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico (PAI), la cui edificazione è disciplinata dalla Legge Regionale del 22/12/1999, n° 38 come modificata dall'art. 20 della Legge Regionale 10/08/2016, n°16.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di terreno agricolo piantumato ad oliveto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1988 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Battista Viscogliosi	19/12/1988	7909	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			05/01/1989		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Formia	05/01/1989	56	
Dal 05/04/2006 al 17/12/2018	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schettino Antonio	05/04/2006	66866	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR di Formia	21/04/2006	312	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non si riscontrano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIV
Iscritto a Latina il 07/06/2012
Reg. gen. 12863 - Reg. part. 1317
Quota: 1/1
Importo: € 127.017,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 127.017,17
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 1239

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 24/05/2016
Reg. gen. 10891 - Reg. part. 1806
Quota: 1/1
Importo: € 27.146,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.293,34
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 24/05/2016
N° repertorio: 1491/5716

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/12/2016
Reg. gen. 25540 - Reg. part. 18134
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'appezzamento di terreno predetto ricade in zona agricola V3 di PRG del Comune di Fondi, sottoposto a vincolo paesaggistico e nella fascia di attenzione idraulica la cui edificazione è disciplinata dalla Legge Regionale del 22/12/1999, n° 38 come modificata dall'art. 20 della Legge Regionale 10/08/2016, n°16.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Trattasi di terreno agricolo.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di terreno agricolo sottoposto a vincolo paesaggistico e idrogeologico (PAI), così come descritto nel certificato urbanistico allegato alla presente consulenza.

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** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1
Il bene pignorato, di proprietà del Sig.**** Omissis ****, è parte integrante di un edificio costituito da un piano terra con destinazione d'uso non residenziale, un piano primo, nel quale ricade l'unità residenziale pignorata, un piano secondo anch'esso ad uso residenziale, un piano terzo composto, in parte da una unità residenziale con copertura a quattro falde, e parte da un lastrico solare il quale ha una destinazione d'uso non residenziale. L'edificio predetto a cui appartiene il bene pignorato, ubicato nel Comune di Fondi in Via S'Antonorato 28, a poca distanza dal centro, ricade su di un area di sedime asfaltata, destinata ad area di manovra e parcheggio privato. L'area di sedime risulta recintata per tutto il suo perimetro con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica nella quale sono inseriti, nella parte prospiciente la Via S'Antonorato 28, un cancello pedonale e due cancelli scorrevoli carrabili. Il bene pignorato, è ubicato al piano primo e distinto con l'interno 1 e risulta costituito da un disimpegno, due bagni, da una cucina, un soggiorno pranzo, due camere da letto, un ripostiglio e tre balconi.

L'appartamento, esternamente ed internamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 120.555,76

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che piu` si adatta al caso e` quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del piu` probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse similari caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso. Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni. Il valore unitario adottato nella valutazione, e` stato desunto attraverso le informazioni assunte attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, da cui e` risultato che gli immobili ricadenti nella stessa zona, quindi con caratteristiche simili a quello da stimare, hanno una valutazione commerciale che varia da: € 1.032,00 a € 1.225,00 al mq. Per cui si e` ritenuto opportuno determinare un prezzo medio di mercato compreso tra il valore minimo e il valore massimo sopra descritti, che equivale a € 1.138,50 €/mq (millecentotrentotto,50). Pertanto, il valore del Bene Pignorato e` pari ad € 120.555,76 (centoventimilacinquecentocinquantacinque,76).

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra

Il bene pignorato (magazzino), di proprietà del Sig.**** Omissis ****, è parte integrante di un edificio costituito da un piano terra con destinazione d'uso non residenziale. Il bene pignorato, di proprietà del Sig.**** Omissis ****, è parte integrante di un edificio costituito da un piano terra con destinazione d'uso non residenziale, un piano primo, nel quale ricade l'unità residenziale pignorata, un piano secondo anch'esso ad uso residenziale, un piano terzo composto, in parte da una unità residenziale con copertura a quattro falde, e parte da un lastrico solare il quale ha una destinazione d'uso non residenziale. Tutto il piano terra è destinato ad uso non residenziale in quanto è composto da diversi magazzini tra cui quello oggetto di pignoramento. L'edificio predetto a cui appartiene il magazzino, ubicato nel Comune di Fondi in Via S'Antonorato 28, a poca distanza dal centro, ricade su di un'area di sedime asfaltata, destinata ad area di manovra e parcheggio privato. L'area di sedime risulta recintata per tutto il suo perimetro con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica nella quale sono inseriti, nella parte prospiciente la Via S'Antonorato 28, un cancello pedonale e due cancelli scorrevoli carrabili. Il bene pignorato, ubicato al piano terra risulta costituito da un unico ambiente con W.C. Il magazzino, esternamente ed internamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3, Sub. 14, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.920,67

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che piu` si adatta al caso e` quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del piu` probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse similari caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso. Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni. Il valore unitario adottato nella valutazione, e` stato desunto attraverso le informazioni assunte attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, da cui e` risultato che gli immobili ricadenti nella stessa zona, quindi con caratteristiche simili a quello da stimare, hanno una valutazione commerciale che varia da: € 280,00 a € 422,00 al mq. Per cui si e` ritenuto opportuno determinare un prezzo medio di mercato compreso tra il valore minimo e il valore massimo sopra descritti, che equivale a € 351,00 €/mq (trecentocinquantuno,00). Pertanto, il valore del Bene Pignorato e` pari ad € 3.920,67 (tremilanovecentoventi,67).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, interno 1, piano 1	105,89 mq	1.138,50 €/mq	€ 120.555,76	100,00%	€ 120.555,76
Bene N° 2 - Magazzino Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, piano Terra	11,17 mq	351,00 €/mq	€ 3.920,67	100,00%	€ 3.920,67
				Valore di stima:	€ 124.476,43

Valore di stima: € 129.423,21

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Messa a norma dell'impianto elettrico e termoidraulico	6000,00	€

Valore finale di stima: € 123.423,21

Il sottoscritto fa presente all.mo Magistrato che il bene n.1, facente parte del lotto 1, non ha le certificazioni degli impianto elettrico e termoidraulico, che devono essere messi a norma. Pertanto il C.T.U., ha ritenuto opportuno decurtare al valore sopra desunto, i seguenti costi:
- messa a norma dell'impianto elettrico pari ad € 3.000,00;
- messa a norma dell'impianto termoidraulico pari ad € 3.000,00;
per un costo complessivo di spesa di € 6.000,00.

Dacui si ricava un valore finale di stima pari ad € 123.423,21

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Vai Rezzola
Il bene oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Fondi in Via Rezzola, è costituito da un appezzamento di terreno agricolo (part. 2048) di forma trapezoidale e risulta piantumato ad olivo. L'appezzamento di terreno predetto ricade in zona agricola V3 di PRG del Comune di Fondi, sottoposto a vincolo paesaggistico e nella fascia di attenzione idraulica la cui edificazione è disciplinata dalla Legge Regionale del 22/12/1999, n° 38 come modificata dall'art. 20 della Legge Regionale 10/08/2016, n°16. In particolare l'accesso al predetto terreno avviene, dopo aver attraversato un cancello metallico a due battenti, prospiciente la Via Rezzola e dopo aver percorso un viale sterrato, i quali ricadono su altra particella (part. 2051), che l'esecutato ha in comproprietà con i fratelli e/o parenti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 2048, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 3.324,00

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che piu` si adatta al caso e` quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del piu` probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse similari caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso. Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni. Il valore unitario adottato nella valutazione, e` stato desunto attraverso le informazioni assunte attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, da cui e` risultato che gli immobili ricadenti nella stessa zona, quindi con caratteristiche simili a quello da stimare, hanno una valutazione commerciale che varia da: € 2,00 a € 3,00 al mq. Per cui si e` ritenuto opportuno determinare un prezzo medio di mercato compreso tra il valore minimo e il valore massimo sopra descritti, che equivale a € 3,00 €/mq (tre,00). Pertanto, il valore del Bene Pignorato e` pari ad € 3,324,00 (tremilatrecentoventiquattro,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Fondi (LT) - Vai Rezzola	1108,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.324,00	100,00%	€ 3.324,00
				Valore di stima:	€ 3.324,00

Valore di stima: € 3.324,00

Valore finale di stima: € 3.324,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo stimatore fa presente all'Ill.mo Magistrato, che l'accesso al predetto terreno avviene, dopo aver attraversato un cancello metallico a due battenti, prospiciente la Via Rezzola e dopo aver percorso un viale sterrato, i quali ricadono su altra particella (part. 2051), che l'esecutato ha in comproprietà con i fratelli e/o parenti.

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 14/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Saurini Giancarlo