

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Gaeta Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA COVINO 906	3
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - VIA COVINO 906 INT.20.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Beni non lottizzati.....	13
Titolarità	13
Dati Catastali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Beni non lottizzati	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2020 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 272.187,52	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA COVINO 906	24



INCARICO

In data 10/02/2022, il sottoscritto Arch. Di Gaeta Anna, con studio in Viale Giovane Europa,18 - 04012 - Cisterna di Latina (LT), email archdigaetaanna@gmail.com, PEC anna.digaeta@archiworldpec.it, Tel. 06 9682019, Fax 06 9682019, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2022 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 COVINO 906 (Coord. Geografiche: 41.30262 - 13.33706)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - VIA COVINO 906 INT.20

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA COVINO 906

L'immobile pignorato è costituito da abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra ed uno seminterrato per un totale di tre livelli. Il fabbricato è circondato da corte condominiale di pertinenza utilizzata per il parcheggio auto sito in **** Omissis **** int. **** Omissis **** località **** Omissis **** (All. E.1 Foto 1-2-3-4-5-6-7). Al piano interrato è il locale deposito non censito catastalmente (All. E.1 Foto 8-10) mentre agli altri due piani è dislocata l'abitazione insistente su due livelli (All. E.1 Foto 9). L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** al foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis **** sub **** Omissis ****. Catastralmente è riportato al piano terra un locale deposito foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis **** sub **** Omissis ****. Detto deposito è stato accorpato all'abitazione, pertanto detto subalterno deve essere soppresso e creato un nuovo subalterno per censire il locale deposito/cantina insistente nel piano seminterrato. L'area sulla quale ricade l'immobile è urbanisticamente collocata nel Piano Regolatore Generale del Comune di **** Omissis **** in zona **** Omissis **** art. **** Omissis **** (All. F. 01-02-03-04). L'area di costruzione è posizionata in località **** Omissis ****, in detta zona è possibile "ristrutturazione edilizia dei comparti con indice di utilizzazione indicati per le zone di espansione C/4 (If= 0.80mc/mq)". In ogni caso trattandosi di un comparto è difficile ipotizzare ampliamento dei fabbricati esistenti. L'accesso al comprensorio su via **** Omissis **** è al civico **** Omissis ****. Il comprensorio è completamente recintato ed è dotato di due accessi carrabili su detta strada chiusi da cancello motorizzato e da cancellotti pedonali (All. E.1 Foto 1-2-3-4-5-6-7). All'interno del comprensorio ci sono 10 fabbricati simili tra di loro. I proprietari delle palazzine dell'intero comprensorio hanno recintato parte dell'area libera del comprensorio stesso rendendola di fatto area privata, pertanto di fatto ogni palazzina è dotata di corte pertinenziale oltre alle aree di manovra. Dette recinzioni interne al lotto sono state realizzate abusivamente senza il frazionamento dell'intero lotto. Il lotto del comprensorio è recintato su tutti i lati con un muretto alto circa cm. 50 e ringhiera metallica di circa cm.110 (All. E.1 Foto 1-2-3). L'area esterna condominiale è asfaltata ed è in buono stato di manutenzione. L'immobile è stato costruito con Licenza edilizia n. prot. **** Omissis **** del **** Omissis **** approvata dalla Commissione Edilizia in data **** Omissis ****, rilasciata al **** Omissis **** in attuazione della Legge 30.12.1960 n.1676 riguardante costruzioni abitazioni per lavoratori agricoli dipendenti nei comuni di: Aprilia, Terracina, Fondi, Latina, Cisterna e Pontinia. Successivamente in data **** Omissis **** prot. n. **** Omissis **** è stato depositato al Comune di Fondi Permesso a Costruire per ristrutturazione pesante dell'intero fabbricato costituito da due abitazioni. Detto permesso ha avuto parere favorevole in data **** Omissis **** in base alla legge regionale 59/95, autorizzazione ai sensi della Legge 19.12.1995 n. **** Omissis **** del **** Omissis ****,



parere favorevole della commissione edilizia in data **** Omissis **** (All. G.2). Per dette opere non è stato mai fatto deposito per le opere strutturali al Genio Civile, pertanto i lavori non sono mai ufficialmente iniziati, e di conseguenza i lavori di trasformazione realizzati presso l'immobile sono di fatto abusivi. Come dimostrato nel rilievo dell'immobile (All. H. 01) le trasformazioni realizzate rientrano all'interno del volume del fabbricato esistente pertanto potrebbero essere sanate con D.P.R. 380/2001 art. 36. Previo collaudo dell'intero fabbricato in quanto oltre alla realizzazione delle opere previste nel permesso a costruire è stato realizzato il locale seminterrato scavando al di sotto del piano terra in prossimità della fondazione a sacco originaria.

L'immobile oggetto della presente trattazione dopo la costruzione avvenuta nel **** Omissis **** è stato assegnato al Sig. **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** in data **** Omissis **** con atto registrato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** vol. **** Omissis **** mod. **** Omissis **** scala **** Omissis **** int. **** Omissis ****. In tale atto l'immobile viene descritto come si presenta nella scheda catastale attuale: **** Omissis ****.

In data **** Omissis **** per **** Omissis **** o meglio **** Omissis **** a rogito Notaio **** Omissis **** rep. n. **** Omissis **** racc. **** Omissis **** registrato a **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** serie **** Omissis ****, trascritto a **** Omissis **** il **** Omissis **** Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis ****. L'abitazione è entrata in proprietà del Sig. **** Omissis ****.

In data **** Omissis **** per atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** raccolta **** Omissis **** rep. **** Omissis **** registrato a **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** il bene è passato in proprietà del Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** (All. C 01)

Le modifiche apportate al fabbricato sono state disegnate nell'elaborato grafico ante e post (All. H. 01), attualmente l'abitazione si presenta al piano terra: ingresso di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 15), bagno di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 16-17), cucina di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 18 -19), sala di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 20), scala interna (All. E. foto 21-22). Al piano primo corridoio di mq **** Omissis **** (All. E. foto 23 -24), ripostiglio di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 25), bagno di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 26 - 27 - 28), letto 1 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 29), letto 2 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 30), letto 3 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 31). Al piano interrato deposito/cantina con accesso esterno dal cortile interno (All. E. foto 33 -35 -36), cantina/ deposito 1 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 37), cantina/ deposito 2 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 34 - 38 -39), cantina/ deposito 3 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 40 - 41 -42), cantina/ deposito 4 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 43 - 44). La superficie utile dell'appartamento è di mq.86,56, mentre quella non residenziale è di mq.37,40. La superficie coperta o lorda è di mq.60,84 per tre livelli.

Come si evince dalla documentazione fotografica l'abitazione si trova in un buono stato di manutenzione, al piano primo si evidenziano piccole infiltrazioni che sembrano essere in via di asciugatura. Esternamente il fabbricato è rifinito con intonacato e tinteggiato. Gli infissi sono in legno a doppio vetro le persiane sono costituite da scuri in legno. Il portone di ingresso all'appartamento è di tipo blindato a doppia anta di circa cm.110,00, avente pannello esterno ed interno in legno (All. E.1 Foto 7 - 15). I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura così come la pavimentazione del piano terra di buona qualità, mentre la scala e il piano superiore è in parquet. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- 1) Impianto del gas e di riscaldamento autonomo alimentato da gas metano con caldaia (All. E.1 Foto 45) e misuratore gas posizionata sul fronte principale dell'immobile;
- 2) L'impianto elettrico il cui misuratore è posizionato sul fronte del fabbricato (All. E.1 Foto 46)
- 3) Allaccio all'acquedotto comunale con misuratore posizionato sempre al lato dell'ingresso principale (All. E.1 Foto 47).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Si consideri che il deposito censito al foglio**** Omissis **** pat.**** Omissis **** sub.**** Omissis **** non viene elencato perché è stato di fatto accorpato abusivamente all'abitazione per ampliare la cucina vedi allegato H. 01.

E' stato inoltre creato abusivamente nuovo locale seminterrato da censire.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA COVINO 906 INT.20

Detto bene non viene valutato separatamente in quanto sebbene censito al foglio **** Omissis **** part.**** Omissis **** sub.**** Omissis **** è stato di fatto accorpato al fabbricato residenziale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA COVINO 906

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma2 risulta sufficiente in riferimento a quanto richiesto nel Verbale di incarico sottoscritto dal C.T.U. per l'individuazione corretta degli immobili pignorati.

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 fabbricato oggetto di perizia confina per tre lati con area condominiale indivisa e pro-quota e per un lato con la particella di cui al foglio 80 part.99 sub. 1 e sub.2 di proprietà **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,56 mq	122,76 mq	1,00	122,76 mq	3,00 m	T-1
Magazzino	31,65 mq	61,38 mq	0,50	30,69 mq	2,40 m	seminterrato
Balcone scoperto	3,05 mq	3,05 mq	0,25	0,76 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				154,21 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale magazzino seminterrato è stato realizzato in assenza di Permesso a Costruire. Si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Il cortile condominiale è usato come parcheggio pertinenziale in area recintata. La percentuale che si inserisce è riferita al numero degli immobili del comprensorio (20 unità immobiliari) ossia se si riferisce all'intero (100: 20)=5

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 29/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 99, Sub. 3-4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 335,70 Piano T-1
Dal 29/11/2001 al 04/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 99, Sub. 3-4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 284,05 Piano T-1
Dal 04/06/2004 al 01/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 99, Sub. 3-4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 104 mq



		Rendita € 284,05 Piano T-1
--	--	-------------------------------

Si consideri che il deposito censito al foglio**** Omissis **** pat.**** Omissis **** sub.**** Omissis **** non viene elencato perché è stato di fatto accorpato abusivamente all'abitazione per ampliare la cucina vedi allegato H. 01.

E' stato inoltre creato abusivamente nuovo locale seminterrato da censire.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	99	3		A3	2	5	104 mq	284,05 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si consideri che il deposito censito al foglio**** Omissis **** pat.**** Omissis **** sub.**** Omissis **** non viene elencato perché è stato di fatto accorpato abusivamente all'abitazione per ampliare la cucina vedi allegato H. 01.

E' stato inoltre creato abusivamente nuovo locale seminterrato da censire.

PRECISAZIONI

E' da sopprimere il sub.**** Omissis **** del foglio **** Omissis **** part.**** Omissis ****.

E' da modificare planimetria dell'abitazione sub.**** Omissis **** foglio **** Omissis **** part.**** Omissis ****.

E' da creare nuovo sub per il deposito seminterrato.

Tutto dopo verifica sismica e richiesta di sanatoria art.36 D.P.R.380/2001.

Per maggiore chiarezza si guardi all. H.01

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato ristrutturato nel 2007 pertanto si presenta in ottimo stato di manutenzione ad eccezione delle tinteggiature per infiltrazioni dal tetto di copertura, riparate dalla proprietà.



PARTI COMUNI

In dotazione all'immobile come riportato nel primo atto di cessione dal **** Omissis **** nel **** Omissis **** al Sig. **** Omissis **** "casa assegnata in data **** Omissis **** registrato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** vol. **** Omissis **** mod. **** Omissis **** scala **** Omissis **** int. **** Omissis ****:abitazione piano terra e piano primo composto da tre camere, una cucina, un bagno e cantina nonché la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise.

Trattasi della corte comune, in parte frazionata abusivamente e recintata a chiusura dell'immobile, (vedi all. E foto 10 -12 -14) e delle aree di manovra e parcheggio interne al comprensorio (vedi all. E foto 4 -5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile non insistono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: di tipo a sacco modificate parzialmente per la creazione del locale seminterrato
- Esposizione: fronte principale verso Ovest, fronte retro verso Est.
- Altezza interna utile: abitazione ml.3,00; deposito interrato ml.2,40.
- Str. verticali: muratura portante in tufo squadrato dello spessore di circa cm.30 in buono stato
- Solai: in latero cemento in buono stato
- Copertura: a tetto riportato a falde in buono stato
- Manto di copertura: in tegole
- Pareti esterne ed interne: Esterno con intonaco di tipo civile e tinteggiato; Interno con intonaco di tipo a stucco tinteggiato nelle camere, con rivestimenti di monocottura nei bagni e nella cucina. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati da cm.8,0
- Pavimentazione interna: la pavimentazione al piano terra e nei bagni è in monocottura mentre nelle camere è del tipo a parquet.
- Infissi esterni ed interni: esterni con scuri con ante al battente in legno, gli infissi interni in legno con doppio vetro; le porte sono del tipo tamburate, il portone di ingresso a doppia anta del tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno
- Scale: interna in c.a. rivestita in legno parquet, scale esterne in muratura con rivestimento in marmo
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti gli impianti sono sottotraccia
- Terreno esclusivo: recintato abusivamente
- Posto auto: posto scoperto su area condominiale
- Soffitta, cantina o simili: deposito/cantina seminterrato realizzato abusivamente
- Dotazioni condominiali: aree scoperte recintate

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** dalla moglie **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** non comproprietaria in regime di separazione dei beni dalle figlie: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1966 al 06/12/2001	**** Omissis ****	COSTRUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2001 al 04/06/2004	**** Omissis ****	Cessione di Diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LIGUORI Gennaro	06/12/2001	32872	6846
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	11/12/2001	25723	17461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FORMIA	06/12/2001	2464	1		
Dal 04/06/2004 al 05/07/2019	**** Omissis ****	MUTUO FONDIARIO A TASSO MISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCILLO GUIDO	04/06/2004	91463	24824
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	07/06/2004	15396	3209
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	04/06/2004	1153	1T
Dal 04/06/2004 al 25/04/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCILLO GUIDO	04/06/2004	91462	24823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	07/06/2004	15395	9712
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FORMIA	04/06/2004	1152	1T		
Dal 20/01/2015 al 25/04/2022	**** Omissis ****	APERTURA DI CREDITO IPOTECA VOLONTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARCIANO SCHETTINO	20/01/2015	11762	8627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	23/01/2015	155	1449		

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 25/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Iscritto a LATINA il 07/06/2004
Reg. gen. 15396 - Reg. part. 3209
Quota: 100
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Percentuale interessi: 3,80 %
Rogante: FUCILLO GUIDO
Data: 04/06/2004
N° repertorio: 91463
N° raccolta: 24824
Note: CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 05/07/2019
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
Iscritto a LATINA il 23/01/2015
Reg. gen. 1449 - Reg. part. 155
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 6,578 %
Rogante: MARCIANO SCHETTINO
Data: 20/01/2015
N° repertorio: 11762
N° raccolta: 8627
Note: Nel presente atto la **** Omissis **** cede alla società **** Omissis **** un apertura di credito di € **** Omissis **** da rimborsare in **** Omissis **** in detto atto l'esecutato Sig. **** Omissis **** compare come parte datrice di ipoteca per maggiore chiarezza si veda Allegato C.02

Trascrizioni

- **CESSIONE DI DIRITTI REALI**
Trascritto a LATINA il 11/12/2001
Reg. gen. 25723 - Reg. part. 17461
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a LATINA il 07/06/2004
Reg. gen. 15395 - Reg. part. 9712
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a LATINA il 22/09/2020

Reg. gen. 18372 - Reg. part. 13072

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: TALE PIGNORAMENTO SI ESTENDE ALLE RELATIVE ACCESSIONI, PERTINENZE E FRUTTI

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale ricade l'immobile è urbanisticamente collocata nel Piano Regolatore Generale del Comune di **** Omissis **** in zona **** Omissis **** art. **** Omissis **** (All. F. 01-02-03-04). L'area di costruzione è posizionata in località **** Omissis ****, in detta zona è possibile "ristrutturazione edilizia dei comparti" "...." "con indice di utilizzazione indicati per le zone di espansione C/4 (If= 0.80mc/mq)". In ogni caso trattandosi di un comparto è difficile ipotizzare ampliamento dei fabbricati esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato costruito con Licenza edilizia n. prot. **** Omissis **** del **** Omissis **** approvata dalla Commissione Edilizia in data **** Omissis ****, rilasciata al **** Omissis **** in attuazione della Legge 30.12.1960 n.1676 riguardante costruzioni abitazioni per lavoratori agricoli dipendenti nei comuni di: Aprilia, Terracina, Fondi, Latina, Cisterna e Pontinia.

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'immobile ha subito nel suo complesso manutenzione straordinaria per la quale era necessario permesso a costruire in quanto le trasformazioni apportate riguardano sia l'interno del fabbricato che l'esterno con la realizzazione di nuove aperture (finestre) nonché di opere strutturali. Le trasformazioni consistono essenzialmente nell'accorpamento del locale deposito censito attualmente al foglio **** Omissis **** part. **** Omissis **** sub. **** Omissis **** all'abitazione per ampliare la cucina, la demolizione della scala per la realizzazione di nuova scala di diversa forma e dimensione, per far posto al bagno al piano terra. Si sono apportate inoltre trasformazioni delle tramezzature interne per una diversa distribuzione degli spazi. Sono



state realizzate nuove aperture per l'areazione del bagno e della scala interna. Mentre è stata tamponata una finestra al piano primo. E' stato inoltre creato, approfittando della maggiore altezza del piano terra che è sovrelevato dal piano strada di circa ml.1,0, un locale seminterrato avente altezza di circa ml. 2,40 che occupa tutta la superficie dell'appartamento superiore. Detto locale è areato e consente una migliore vivibilità energetica del sovrastante fabbricato, detto locale non è attualmente censito. Tutte queste opere, come detto, possono essere sanate perché sono comprese all'interno della sagoma e della cubatura del fabbricato e perché non cambiano la destinazione d'uso dell'immobile e non aumentano il carico urbanistico. La sanatoria può essere richiesta in base all'art.36 del D.P.R.380/2001 previo controllo sismico dell'intero complesso costituito da due unità immobiliari.

Per quanto concerne APE (All.L) si fa presente che per l'unità immobiliare è stato redatta l'APE - Attestazione Prestazione Energetica dalla quale risulta che essa è in Classe F. In mancanza del libretto di impianto e del rapporto di controllo e di efficienza energetica della centrale termica, in attesa che sopraggiungano ulteriori disposizioni diverse da quelle attualmente presenti che obbligano alla trasmissione dei documenti menzionati sul portale dedicato dell'ENEA, si è proceduto nell'ambito della presente relazione a redigere il certificato ma a non trasmetterlo all'ente preposto alla sua ricezione seguendo le indicazioni fornite in merito dagli Ordini Professionali a cui fanno capo i tecnici abilitati in materia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Esiste condominio per le parti comuni denominato "**** Omissis ****" la cui amministratrice è la Sig.**** Omissis ****

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - VIA COVINO 906 INT.20

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.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	99	4		C2	3	9	11 mq	19,99 €	T	

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima è per un lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA COVINO 906

L'immobile pignorato è costituito da abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra ed uno seminterrato per un totale di tre livelli. Il fabbricato è circondato da corte condominiale di pertinenza utilizzata per il parcheggio auto sito in **** Omissis **** int. **** Omissis **** località **** Omissis **** (All. E.1 Foto 1-2-3-4-5-6-7). Al piano interrato è il locale deposito non censito catastalmente (All. E.1 Foto 8-10) mentre agli altri due piani è dislocata l'abitazione insistente su due livelli (All. E.1 Foto 9). L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** al foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis **** sub **** Omissis ****. Catastralmente è riportato al piano terra un locale deposito foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis **** sub **** Omissis ****. Detto deposito è stato accorpato all'abitazione, pertanto detto subalterno deve essere soppresso e creato un nuovo subalterno per censire il locale deposito/cantina insistente nel piano seminterrato. L'area sulla quale ricade l'immobile è urbanisticamente collocata nel Piano Regolatore Generale del Comune di **** Omissis **** in zona **** Omissis **** art. **** Omissis **** (All. F. 01-02-03-04). L'area di costruzione è posizionata in località **** Omissis ****, in detta zona è possibile "ristrutturazione edilizia dei comparti ... con indice di utilizzazione indicati per le zone di espansione C/4 (If= 0.80mc/mq)". In ogni caso trattandosi di un comparto è difficile ipotizzare ampliamento dei fabbricati esistenti. L'accesso al comprensorio su via **** Omissis **** è al civico **** Omissis ****. Il comprensorio è completamente recintato ed è dotato di due accessi carrabili su detta strada chiusi da cancello motorizzato e da cancelletti pedonali (All. E.1 Foto 1-2-3-4-5-6-7). All'interno del comprensorio ci sono 10 fabbricati simili tra di loro. I proprietari delle palazzine dell'intero comprensorio hanno recintato parte dell'area libera del comprensorio stesso rendendola di fatto area privata, pertanto di fatto ogni palazzina è dotata di corte pertinenziale oltre alle aree di manovra. Dette recinzioni interne al lotto sono state realizzate abusivamente senza il frazionamento dell'intero lotto. Il lotto del comprensorio è recintato su tutti i lati con un muretto alto circa cm. 50 e ringhiera metallica di circa cm.110 (All. E.1 Foto 1-2-3). L'area esterna condominiale è asfaltata ed è in buono stato di manutenzione. L'immobile è stato costruito con Licenza edilizia n. prot. **** Omissis **** del **** Omissis **** approvata dalla Commissione Edilizia in data **** Omissis ****, rilasciata al **** Omissis **** in attuazione della Legge 30.12.1960 n.1676 riguardante costruzioni abitazioni per lavoratori agricoli dipendenti nei comuni di: Aprilia, Terracina, Fondi, Latina, Cisterna e Pontinia. Successivamente in data **** Omissis **** prot. n. **** Omissis **** è stato depositato al Comune di Fondi Permesso a Costruire per ristrutturazione pesante dell'intero fabbricato costituito da due abitazioni. Detto permesso ha avuto parere favorevole



in data **** Omissis **** in base alla legge regionale 59/95, autorizzazione ai sensi della Legge 19.12.1995 n. **** Omissis **** del **** Omissis ****, parere favorevole della commissione edilizia in data **** Omissis **** (All. G.2). Per dette opere non è stato mai fatto deposito per le opere strutturali al Genio Civile, pertanto i lavori non sono mai ufficialmente iniziati, e di conseguenza i lavori di trasformazione realizzati presso l'immobile sono di fatto abusivi. Come dimostrato nel rilievo dell'immobile (All. H. 01) le trasformazioni realizzate rientrano all'interno del volume del fabbricato esistente pertanto potrebbero essere sanate con D.P.R. 380/2001 art. 36. Previo collaudo dell'intero fabbricato in quanto oltre alla realizzazione delle opere previste nel permesso a costruire è stato realizzato il locale seminterrato scavando al di sotto del piano terra in prossimità della fondazione a sacco originaria. L'immobile oggetto della presente trattazione dopo la costruzione avvenuta nel **** Omissis **** è stato assegnato al Sig. **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** in data **** Omissis **** con atto registrato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** vol. **** Omissis **** mod. **** Omissis **** scala **** Omissis **** int. **** Omissis ****. In tale atto l'immobile viene descritto come si presenta nella scheda catastale attuale: **** Omissis ****. In data **** Omissis **** per **** Omissis **** o meglio **** Omissis **** a rogito Notaio **** Omissis **** rep. n. **** Omissis **** racc. **** Omissis **** registrato a **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** serie **** Omissis ****, trascritto a **** Omissis **** il **** Omissis **** Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis ****. L'abitazione è entrata in proprietà del Sig. **** Omissis ****. In data **** Omissis **** per atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** raccolta **** Omissis **** rep. **** Omissis **** registrato a **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** il bene è passato in proprietà del Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** (All. C 01) Le modifiche apportate al fabbricato sono state disegnate nell'elaborato grafico ante e post (All. H. 01), attualmente l'abitazione si presenta al piano terra: ingresso di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 15), bagno di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 16-17), cucina di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 18 -19), sala di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 20), scala interna (All. E. foto 21-22). Al piano primo corridoio di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 23 -24), ripostiglio di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 25), bagno di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 26 - 27 - 28), letto 1 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 29), letto 2 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 30), letto 3 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 31). Al piano interrato deposito/cantina con accesso esterno dal cortile interno (All. E. foto 33 -35 -36), cantina/ deposito 1 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 37), cantina/ deposito 2 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 34 - 38 - 39), cantina/ deposito 3 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 40 - 41 -42), cantina/ deposito 4 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 43 - 44). La superficie utile dell'appartamento è di mq.86,56, mentre quella non residenziale è di mq.37,40. La superficie coperta o lorda è di mq.60,84 per tre livelli. Come si evince dalla documentazione fotografica l'abitazione si trova in un buono stato di manutenzione, al piano primo si evidenziano piccole infiltrazioni che sembrano essere in via di asciugatura. Esternamente il fabbricato è rifinito con intonacato e tinteggiato. Gli infissi sono in legno a doppio vetro le persiane sono costituite da scuri in legno. Il portone di ingresso all'appartamento è di tipo blindato a doppia anta di circa cm.110,00, avente pannello esterno ed interno in legno (All. E.1 Foto 7 - 15). I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura così come la pavimentazione del piano terra di buona qualità, mentre la scala e il piano superiore è in parquet. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: 1) Impianto del gas e di riscaldamento autonomo alimentato da gas metano con caldaia (All. E.1 Foto 45) e misuratore gas posizionata sul fronte principale dell'immobile; 2) L'impianto elettrico il cui misuratore è posizionato sul fronte del fabbricato (All. E.1 Foto 46) 3) Allaccio all'acquedotto comunale con misuratore posizionato sempre al lato dell'ingresso principale (All. E.1 Foto 47).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 99, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 331.936,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità



geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione di 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.

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore in particolare a "Il Manuale del Consulente Tecnico" - Raffaele Gigante e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene e all'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nel Comune di Fondi e nel territorio limitrofo e nello specifico: Deacasa Immobiliare Corso Italia 75-77 Fondi 04022 (LT); Stefy Immobiliare Via Arnale Rosso,41 Fondi 04022 (LT); Agenzia Immobiliare Peticone Via Roma,161 Fondi 04022 (LT); Gp Studio Immobiliare di Elio Papa Corso Italia 104 04022 Fondi(LT). Inoltre, si è consultato il sito di immobiliare.it e quello dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale degli immobili.

Per il reperimento dei Valori di Mercato, di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto, in buono stato, le agenzie immobiliari che trattano immobili simili hanno dato un valore a metro quadrato di circa € 2050,00/mq per fabbricati aventi le stesse caratteristiche.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Fondi per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti risultati per le abitazioni civili con stato conservativo ottimo:

Risultato interrogazione: del giorno 01/05/2022 Anno 2021 - Semestre 2 (All. H 02)

Provincia: LATINA

Comune: Fondi

Fascia/zona: Suburbana Salto di Fondi, Via Canneto, Sant'Anastasia, Rio Claro, Via Sant'Antonio

Codice zona:E2

Microzona catastale n.:3

Tipologia Prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo



Valore Mercato (€/mq.):Min. €. 1.800,00 – Max. €.2.250,00
Superficie (L/N):L
Valori Locazione (€/mq. x mese):Min. €.6,40 - Max. €.7,8
Superficie (L/N):N

Legenda:

• Lo STATO CONSERVATIVO

indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) Si assume come parametro di riferimento per il fabbricato un valore di € 2.050,00/mq., corrispondente al valore medio dall'O.M.I. ed al valore indicato dalle Agenzie immobiliari in quanto trattasi di immobile di categoria catastale A3 la zona anche se facente parte di un borgo è ben posizionata rispetto al centro del borgo stesso. Molto vicino al mare e poco distante dal centro di Fondi Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale del fabbricato residenziale pari a mq. 161,92 tenendo conto anche dell'area condominiale di pertinenza del fabbricato residenziale. Sono stati poi applicati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicenza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);

d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

Si ritiene che tali caratteristiche possano essere valutate in riferimento all'intero compendio immobiliare come Lotto Unico di Vendita.

In riferimento quindi all'intero compendio immobiliare si evidenzia quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: Come già detto, l'immobile da stimare è costituito da una abitazione in una palazzina bifamiliare che potrebbe essere assimilata a villetta a schiera che si sviluppa su tre livelli, con annessa corte condominiale di pertinenza; da bene comune non censibile costituente la stradina di accesso al lotto il tutto è ubicato a Fondi (LT) Borgo Sant'Anastasia/ Salto di fondi in Via Covino al numero civico 906 int.20. Gli immobili pignorati sono rispettivamente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al foglio 80, part. 99 sub 3 (abitazione), part. 99 sub 4 (deposito). Si precisa che nella stima non si è tenuto conto di fatto del deposito perchè accorpato all'abitazione. All'immobile sono state apportate una serie di modifiche riguardanti sia l'interno che l'esterno del fabbricato nonché modifiche strutturali. Detti interventi sono sanabili perché interni alla sagoma del fabbricato previa verifica strutturale dell'intero immobile (vedi Allegato H 01). Le caratteristiche ambientali e paesaggistiche sono buone e la localizzazione (vedi Allegato A) risulta buona per la vicinanza sia al centro della città di Fondi circa 14 Km., sia per la vicinanza al mare di circa Km.1,0, sia al centro del Borgo Sant'Anastasia mt.300 che alle principali vie di comunicazione Via Flacca Km. 1,0 circa.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 18% necessario per sanare le modifiche apportate al fabbricato abusivamente.

b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

Si accede



agli immobili insistenti nel comprensorio dalla Via Covino numero civico 906, da qui tramite stradina condominiale si accede poi all'interno n.20 dove insiste l'abitazione pignorata. A questa si accede dalla parte frontale tramite portone di ingresso, sia dalla parte retrostante. Su strada a servizio del comprensorio c'è sia il cancello pedonale che il cancello carrabile (All. H elaborato di rilievo dello stato dei luoghi). E' stata inoltre recintata parte della corte condominiale e nella stessa sono state realizzati opere di arredo esterno quali forno e barbecue, detta area risulta pavimentata e ben curata.

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE:

Per ciò che riguarda il livello di finitura dell'abitazione si può affermare che è quello relativo ad una abitazione di tipo civile in ottimo stato, realizzata con strutture in muratura e tamponature esterne in muratura. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo e gli impianti sono a norma. Per l'immobile è stata predisposta l'Attestazione di Prestazione Energetica APE e allegato alla presente stima (All. L) a cui si rimanda per le specifiche tecniche e che determina che l'edificio ha una Classe F. In riferimento allo stato di manutenzione attuale dell'alloggio, si può dire per lo più buono.

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - VIA COVINO 906	161,92 mq	2.050,00 €/mq	€ 331.936,00	100,00%	€ 331.936,00
				Valore di stima:	€ 331.936,00

Valore di stima: € 331.936,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	18,00	%

Valore finale di stima: € 272.187,52

Nel deprezzamento è da considerarsi la richiesta di sanatoria art.36 DPR 380/2001, oneri di sanatoria, collaudo strutturale, accatastamento di n. 2 unità immobiliari

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 2 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - VIA COVINO 906 INT.20**
Detto bene non viene valutato separatamente in quanto sebbene censito al foglio **** Omissis ****



part.**** Omissis **** sub.**** Omissis **** è stato di fatto accorpato al fabbricato residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 99, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile di cui al foglio **** Omissis **** part.**** Omissis **** sub.**** Omissis **** avente destinazione deposito è stato accorpato al fabbricato di cui al foglio **** Omissis **** part.**** Omissis **** sub.**** Omissis **** per ampliare la cucina. Esiste al piano seminterrato locale deposito costruito abusivamente non censito catastalmente. E' necessario dopo l'ottenimento della sanatoria in base all'art. 36 DPR 380/2001 provvedere a nuovo accatastamento. O in alternativa provvedere al ripristino dello stato dei luoghi. Pertanto la stima viene eseguita con l'immobile come attualmente si presenta (all. H.01)

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.

Cisterna di Latina, li 05/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Gaeta Anna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA COVINO 906

L'immobile pignorato è costituito da abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra ed uno seminterrato per un totale di tre livelli. Il fabbricato è circondato da corte condominiale di pertinenza utilizzata per il parcheggio auto sito in **** Omissis **** int. **** Omissis **** località **** Omissis **** (All. E.1 Foto 1-2-3-4-5-6-7). Al piano interrato è il locale deposito non censito catastalmente (All. E.1 Foto 8-10) mentre agli altri due piani è dislocata l'abitazione insistente su due livelli (All. E.1 Foto 9). L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** al foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis **** sub **** Omissis ****. Catastralmente è riportato al piano terra un locale deposito foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis **** sub **** Omissis ****. Detto deposito è stato accorpato all'abitazione, pertanto detto subalterno deve essere soppresso e creato un nuovo subalterno per censire il locale deposito/cantina insistente nel piano seminterrato. L'area sulla quale ricade l'immobile è urbanisticamente collocata nel Piano Regolatore Generale del Comune di **** Omissis **** in zona **** Omissis **** art. **** Omissis **** (All. F. 01-02-03-04). L'area di costruzione è posizionata in località **** Omissis ****, in detta zona è possibile "ristrutturazione edilizia dei comparti ... con indice di utilizzazione indicati per le zone di espansione C/4 (If= 0.80mc/mq)". In ogni caso trattandosi di un comparto è difficile ipotizzare ampliamento dei fabbricati esistenti. L'accesso al comprensorio su via **** Omissis **** è al civico **** Omissis ****. Il comprensorio è completamente recintato ed è dotato di due accessi carrabili su detta strada chiusi da cancello motorizzato e da cancelli pedonali (All. E.1 Foto 1-2-3-4-5-6-7). All'interno del comprensorio ci sono 10 fabbricati simili tra di loro. I proprietari delle palazzine dell'intero comprensorio hanno recintato parte dell'area libera del comprensorio stesso rendendola di fatto area privata, pertanto di fatto ogni palazzina è dotata di corte pertinenziale oltre alle aree di manovra. Dette recinzioni interne al lotto sono state realizzate abusivamente senza il frazionamento dell'intero lotto. Il lotto del comprensorio è recintato su tutti i lati con un muretto alto circa cm. 50 e ringhiera metallica di circa cm.110 (All. E.1 Foto 1-2-3). L'area esterna condominiale è asfaltata ed è in buono stato di manutenzione. L'immobile è stato costruito con Licenza edilizia n. prot. **** Omissis **** del **** Omissis **** approvata dalla Commissione Edilizia in data **** Omissis ****, rilasciata al **** Omissis **** in attuazione della Legge 30.12.1960 n.1676 riguardante costruzioni abitazioni per lavoratori agricoli dipendenti nei comuni di: Aprilia, Terracina, Fondi, Latina, Cisterna e Pontinia. Successivamente in data **** Omissis **** prot. n. **** Omissis **** è stato depositato al Comune di Fondi Permesso a Costruire per ristrutturazione pesante dell'intero fabbricato costituito da due abitazioni. Detto permesso ha avuto parere favorevole in data **** Omissis **** in base alla legge regionale 59/95, autorizzazione ai sensi della Legge 19.12.1995 n. **** Omissis **** del **** Omissis ****, parere favorevole della commissione edilizia in data **** Omissis **** (All. G.2). Per dette opere non è stato mai fatto deposito per le opere strutturali al Genio Civile, pertanto i lavori non sono mai ufficialmente iniziati, e di conseguenza i lavori di trasformazione realizzati presso l'immobile sono di fatto abusivi. Come dimostrato nel rilievo dell'immobile (All. H. 01) le trasformazioni realizzate rientrano all'interno del volume del fabbricato esistente pertanto potrebbero essere sanate con D.P.R. 380/2001 art. 36. Previo collaudo dell'intero fabbricato in quanto oltre alla realizzazione delle opere previste nel permesso a costruire è stato realizzato il locale seminterrato scavando al di sotto del piano terra in prossimità della fondazione a sacco originaria. L'immobile oggetto della presente trattazione dopo la costruzione avvenuta nel **** Omissis **** è stato assegnato al Sig. **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** in data **** Omissis **** con atto registrato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** vol. **** Omissis **** mod. **** Omissis **** scala **** Omissis **** int. **** Omissis ****. In tale atto l'immobile viene descritto come si presenta nella scheda catastale attuale: **** Omissis ****. In data **** Omissis **** per **** Omissis **** o meglio **** Omissis **** a rogito Notaio



**** Omissis **** rep. n.**** Omissis **** racc. **** Omissis **** registrato a **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** serie **** Omissis ****, trascritto a **** Omissis **** il **** Omissis **** Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis ****. L'abitazione è entrata in proprietà del Sig.**** Omissis ****. In data **** Omissis **** per atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** raccolta **** Omissis **** rep. **** Omissis **** registrato a **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** il bene è passato in proprietà del Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** (All. C 01) Le modifiche apportate al fabbricato sono state disegnate nell'elaborato grafico ante e post (All. H. 01), attualmente l'abitazione si presenta al piano terra: ingresso di mq.**** Omissis **** (All. E. foto 15), bagno di mq.**** Omissis **** (All. E. foto 16-17), cucina di mq.**** Omissis **** (All. E. foto 18 -19), sala di mq.**** Omissis **** (All. E. foto 20), scala interna (All. E. foto 21-22). Al piano primo corridoio di mq **** Omissis **** (All. E. foto 23 -24), ripostiglio di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 25), bagno di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 26 - 27 - 28), letto 1 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 29), letto 2 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 30), letto 3 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 31). Al piano interrato deposito/cantina con accesso esterno dal cortile interno (All. E. foto 33 -35 -36), cantina/ deposito 1 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 37), cantina/ deposito 2 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 34 - 38 - 39), cantina/ deposito 3 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 40 - 41 -42), cantina/ deposito 4 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 43 - 44). La superficie utile dell'appartamento è di mq.86,56, mentre quella non residenziale è di mq.37,40. La superficie coperta o lorda è di mq.60,84 per tre livelli. Come si evince dalla documentazione fotografica l'abitazione si trova in un buono stato di manutenzione, al piano primo si evidenziano piccole infiltrazioni che sembrano essere in via di asciugatura. Esternamente il fabbricato è rifinito con intonacato e tinteggiato. Gli infissi sono in legno a doppio vetro le persiane sono costituite da scuri in legno. Il portone di ingresso all'appartamento è di tipo blindato a doppia anta di circa cm.110,00, avente pannello esterno ed interno in legno (All. E.1 Foto 7 - 15). I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura così come la pavimentazione del piano terra di buona qualità, mentre la scala e il piano superiore è in parquet. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: 1) Impianto del gas e di riscaldamento autonomo alimentato da gas metano con caldaia (All. E.1 Foto 45) e misuratore gas posizionata sul fronte principale dell'immobile; 2) L'impianto elettrico il cui misuratore è posizionato sul fronte del fabbricato (All. E.1 Foto 46) 3) Allaccio all'acquedotto comunale con misuratore posizionato sempre al lato dell'ingresso principale (All. E.1 Foto 47). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 99, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area sulla quale ricade l'immobile è urbanisticamente collocata nel Piano Regolatore Generale del Comune di **** Omissis **** in zona **** Omissis **** art.**** Omissis ****(All. F. 01-02-03-04). L'area di costruzione è posizionata in località **** Omissis ****, in detta zona è possibile "ristrutturazione edilizia dei comparti" "...." "con indice di utilizzazione indicati per le zone di espansione C/4 (If= 0.80mc/mq)". In ogni caso trattandosi di un comparto è difficile ipotizzare ampliamento dei fabbricati esistenti.

Prezzo base d'asta: € 272.187,52



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 204/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.187,52

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - VIA COVINO 906		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 99, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	161,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato ristrutturato nel 2007 pertanto si presenta in ottimo stato di manutenzione ad eccezione delle tinteggiature per infiltrazioni dal tetto di copertura, riparate dalla proprietà.		
Descrizione:	<p>L'immobile pignorato è costituito da abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra ed uno seminterrato per un totale di tre livelli. Il fabbricato è circondato da corte condominiale di pertinenza utilizzata per il parcheggio auto sito in **** Omissis **** int.**** Omissis **** località **** Omissis **** (All. E.1 Foto 1-2-3-4-5-6-7). Al piano interrato è il locale deposito non censito catastalmente (All. E.1 Foto 8-10) mentre agli altri due piani è dislocata l'abitazione insistente su due livelli (All. E.1 Foto 9). L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** al foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis **** sub **** Omissis ****. Catastalmente è riportato al piano terra un locale deposito foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis **** sub **** Omissis ****. Detto deposito è stato accorpato all'abitazione, pertanto detto subalterno deve essere soppresso e creato un nuovo subalterno per censire il locale deposito/cantina insistente nel piano seminterrato. L'area sulla quale ricade l'immobile è urbanisticamente collocata nel Piano Regolatore Generale del Comune di **** Omissis **** in zona **** Omissis **** art.**** Omissis ****(All. F. 01-02-03-04). L'area di costruzione è posizionata in località **** Omissis ****, in detta zona è possibile "ristrutturazione edilizia dei comparti con indice di utilizzazione indicati per le zone di espansione C/4 (If= 0.80mc/mq)". In ogni caso trattandosi di un comparto è difficile ipotizzare ampliamento dei fabbricati esistenti. L'accesso al comprensorio su via **** Omissis **** è al civico **** Omissis ****. Il comprensorio è completamente recintato ed è dotato di due accessi carrabili su detta strada chiusi da cancello motorizzato e da cancelletti pedonali (All. E.1 Foto 1-2-3-4-5-6-7). All'interno del comprensorio ci sono 10 fabbricati simili tra di loro. I proprietari delle palazzine dell'intero comprensorio hanno recintato parte dell'area libera del comprensorio stesso rendendola di fatto area privata, pertanto di fatto ogni palazzina è dotata di corte pertinenziale oltre alle aree di manovra. Dette recinzioni interne al lotto sono state realizzate abusivamente senza il frazionamento dell'intero lotto. Il lotto del comprensorio è recintato su tutti i lati con un muretto alto circa cm. 50 e ringhiera metallica di circa cm.110 (All. E.1 Foto 1-2-3). L'area esterna condominiale è asfaltata ed è in buono stato di manutenzione. L'immobile è stato costruito con Licenza edilizia n. prot. **** Omissis **** del **** Omissis **** approvata dalla Commissione Edilizia in data **** Omissis ****, rilasciata al **** Omissis **** in attuazione della Legge 30.12.1960 n.1676 riguardante costruzioni abitazioni per lavoratori agricoli dipendenti nei comuni di: Aprilia, Terracina, Fondi, Latina, Cisterna e Pontinia. Successivamente in data **** Omissis **** prot. n.**** Omissis **** è stato depositato al Comune di Fondi Permesso a Costruire per ristrutturazione pesante dell'intero fabbricato costituito da due abitazioni. Detto permesso ha avuto parere favorevole in data **** Omissis **** in base alla legge regionale 59/95, autorizzazione ai sensi della Legge 19.12.1995 n.**** Omissis **** del **** Omissis ****, parere favorevole della commissione edilizia in data **** Omissis **** (All. G.2). Per dette opere non è stato mai fatto deposito per le opere strutturali al Genio Civile, pertanto i lavori non sono mai ufficialmente iniziati, e di conseguenza i lavori di trasformazione realizzati presso l'immobile sono di fatto abusivi. Come dimostrato nel rilievo dell'immobile (All. H. 01) le trasformazioni realizzate rientrano all'interno del volume del fabbricato esistente pertanto potrebbero essere sanate con D.P.R. 380/2001 art. 36. Previo collaudo dell'intero fabbricato in quanto oltre alla realizzazione delle opere previste nel permesso a costruire è stato realizzato il locale seminterrato scavando al di sotto del piano terra in prossimità della fondazione a sacco originaria. L'immobile oggetto della presente trattazione dopo la costruzione avvenuta nel **** Omissis **** è stato assegnato al Sig. **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** in data **** Omissis **** con atto registrato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** al n.**** Omissis **** vol. **** Omissis **** mod. **** Omissis **** scala **** Omissis **** int. **** Omissis ****. In tale atto l'immobile viene descritto come si presenta nella scheda catastale attuale: **** Omissis ****. In data **** Omissis **** per **** Omissis **** o meglio **** Omissis **** a rogito Notaio **** Omissis **** rep. n.**** Omissis **** racc. **** Omissis **** registrato a **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** serie **** Omissis ****, trascritto a **** Omissis **** il **** Omissis **** Registro Particolare</p>		



	<p>**** Omissis **** Registro Generale **** Omissis ****. L'abitazione è entrata in proprietà del Sig.**** Omissis ****. In data **** Omissis **** per atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** raccolta **** Omissis **** rep. **** Omissis **** registrato a **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** il bene è passato in proprietà del Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** (All. C 01) Le modifiche apportate al fabbricato sono state disegnate nell'elaborato grafico ante e post (All. H. 01), attualmente l'abitazione si presenta al piano terra: ingresso di mq.**** Omissis **** (All. E. foto 15), bagno di mq.**** Omissis **** (All. E. foto 16-17), cucina di mq.**** Omissis **** (All. E. foto 18 -19), sala di mq.**** Omissis **** (All. E. foto 20), scala interna (All. E. foto 21-22). Al piano primo corridoio di mq **** Omissis **** (All. E. foto 23 -24), ripostiglio di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 25), bagno di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 26 - 27 - 28), letto 1 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 29), letto 2 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 30), letto 3 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 31). Al piano interrato deposito/cantina con accesso esterno dal cortile interno (All. E. foto 33 -35 -36), cantina/ deposito 1 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 37), cantina/ deposito 2 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 34 - 38 -39), cantina/ deposito 3 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 40 - 41 -42), cantina/ deposito 4 di mq. **** Omissis **** (All. E. foto 43 - 44). La superficie utile dell'appartamento è di mq.86,56, mentre quella non residenziale è di mq.37,40. La superficie coperta o lorda è di mq.60,84 per tre livelli. Come si evince dalla documentazione fotografica l'abitazione si trova in un buono stato di manutenzione, al piano primo si evidenziano piccole infiltrazioni che sembrano essere in via di asciugatura. Esternamente il fabbricato è rifinito con intonacato e tinteggiato. Gli infissi sono in legno a doppio vetro le persiane sono costituite da scuri in legno. Il portone di ingresso all'appartamento è di tipo blindato a doppia anta di circa cm.110,00, avente pannello esterno ed interno in legno (All. E.1 Foto 7 - 15). I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura così come la pavimentazione del piano terra di buona qualità, mentre la scala e il piano superiore è in parquet. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: 1) Impianto del gas e di riscaldamento autonomo alimentato da gas metano con caldaia (All. E.1 Foto 45) e misuratore gas posizionata sul fronte principale dell'immobile; 2) L'impianto elettrico il cui misuratore è posizionato sul fronte del fabbricato (All. E.1 Foto 46) 3) Allaccio all'acquedotto comunale con misuratore posizionato sempre al lato dell'ingresso principale (All. E.1 Foto 47).</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<p>L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** dalla moglie **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** non comproprietaria in regime di separazione dei beni dalle figlie: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****. Vedi All. M 01</p>



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA COVINO 906

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

Iscritto a LATINA il 23/01/2015

Reg. gen. 1449 - Reg. part. 155

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Percentuale interessi: 6,578 %

Rogante: MARCIANO SCHETTINO

Data: 20/01/2015

N° repertorio: 11762

N° raccolta: 8627

Note: Nel presente atto la **** Omissis **** cede alla società **** Omissis **** un apertura di credito di €.**** Omissis **** da rimborsare in **** Omissis **** in detto atto l'esecutato Sig.**** Omissis **** compare come parte datrice di ipoteca per maggiore chiarezza si veda Allegato C.02

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a LATINA il 22/09/2020

Reg. gen. 18372 - Reg. part. 13072

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: TALE PIGNORAMENTO SI ESTENDE ALLE RELATIVE ACCESSIONI, PERTINENZE E FRUTTI

