
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bodesmo Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Slovenia n°12..... | 4 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Slovenia n° 15..... | 4 |
| Lotto 1..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 6 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Precisazioni..... | 6 |
| Patti..... | 7 |
| Stato conservativi..... | 7 |
| Parti Comuni..... | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli ed oneri condominiali..... | 11 |
| Lotto 2..... | 11 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 11 |
| Titolarità..... | 11 |
| Confini..... | 12 |
| Consistenza..... | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 12 |
| Dati Catastali..... | 13 |
| Precisazioni..... | 14 |
| Patti..... | 14 |
| Stato conservativo..... | 14 |
| Parti Comuni..... | 14 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 15 |
| | 2 |



| | |
|---|----|
| Stato di occupazione | 15 |
| Provenienze Ventennali..... | 15 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 17 |
| Normativa urbanistica..... | 18 |
| Regolarità edilizia..... | 18 |
| Vincoli ed oneri condominiali | 19 |
| Stima / Formazione lotti..... | 19 |
| Lotto 1 | 19 |
| Lotto 2 | 21 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 24 |
| Lotto 1 | 24 |
| Lotto 2 | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2015 del R.G.E. | 25 |
| Lotto 1 | 25 |
| Lotto 2 | 25 |



INCARICO

In data 21/09/2017, il sottoscritto Arch. Bodesmo Claudia, con studio in Via Damiano Chiesa, 2A - 04022 - Fondi (LT), email claudia.bodesmo@gmail.com, PEC claudia.bodesmo@archiworldpec.it, Tel. 320 2506420, veniva nominato Esperto ex art. 568 r.p.c. e in data 09/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Slovenia n°12
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Slovenia n° 15

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SLOVENIA N° 12

Categoria A7, Vani 0 - Trattasi di villetta monofamiliare, in aderenza ad altra villetta di proprietà di terzi, estranea alla procedura, intestata all'

immobiliare è inserito in zona di espansione residenziale in località "Spinete" del Comune di Fondi; si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) con annessa corte esclusiva adibita a giardino con area parcheggio scoperta.

La zona è attrezzata con opere di urbanizzazione primaria e secondaria pubbliche.

L'ingresso, posto su Via Slovenia al civico n°12, immette nella corte esclusiva completamente recintata dalla quale si accede all'immobile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SLOVENIA N° 15

C.E. Foglio Categoria A2, Vani 7 - Trattasi di appartamento adibito ad abitazione intestato all'

immobiliare è inserito in zona di espansione residenziale in località "Spinete" del Comune di Fondi; si sviluppa su due livelli (piano sottostada e piano secondo) con relativi beni comuni non censibili

La zona è attrezzata con opere di urbanizzazione primaria e secondaria pubbliche.

L'ingresso, posto su via Slovenia al civico n° 15, immette nella corte comune completamente recintata dalla quale si accede alla scala comune che conduce al portoncino di ingresso al secondo piano.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Slovenia n°12

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)

Il sottoscritto CTU specifica che l

ha acquistato l'immobile pignorato come bene personale.

CONFINI

Il bene confina con distacco su via Slovenia, distacco su proprietà **** Omissis **** ed altri, proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------------|
| Ambienti al piano terra | 45,66 mq | 58,35 mq | 0,78 | 29,16 mq | 2,44 m | piano terra |
| Portico | 17,35 mq | 17,35 mq | 0,40 | 6,94 mq | 2,44 m | piano terra |
| Incarico | 288,00 mq | 288,00 mq | 0,10 | 28,80 mq | 0,00 m | piano terra |
| Abitazione | 64,49 mq | 78,50 mq | 1,00 | 78,50 mq | 2,70 m | piano primo |
| Balcone scoperto | 23,70 mq | 23,70 mq | 0,25 | 5,92 mq | 0,00 m | piano primo |
| Abitazione | 63,59 mq | 78,50 mq | 1,00 | 78,50 mq | 2,70 m | piano secondo |
| Balcone scoperto | 33,45 mq | 33,45 mq | 0,25 | 8,36 mq | 0,00 m | piano secondo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 236,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 236,20 mq | | |

I beni non sono cumulamente divisibili in natura.



Il sottoscritto CTU specifica che nel calcolo della consistenza degli ambienti a piano terra, l'ambiente destinato a magazzino nella configurazione attuale è stato considerato a destinazione portico per il motivo descritto, successivamente, nella sezione REGOLARITA' EDILIZIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Dal 07/06/2001 al 15/11/2001 | **** Omisus A-11 | |
| Dal 15/11/2001 al 09/11/2015 | **** Omisus A-11 | |
| Dal 09/11/2015 al 02/01/2018 | **** Omisus A-11 | |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il sottoscritto CTU specifica che il manufatto subastato insiste su parte del terreno in C.T. al Foglio di ha 00 are 17 ca 85, ora in C.E. Particella 2400.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Grattato |
| | | | | | A7 | 4 | 8 vani | 136 mq. | 1302,95 | T-1-2 | |

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti ed acquisiti, presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di i seguenti certificati:

- certificato cumulativo completo di residenza e stato di famiglia;
- estratto per riassunto da atto di matrimonio.

I suddetti certificati vengono inseriti come allegati.



PATTI

Non si evidenziano questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite nell'atto di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile in parola non risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si evidenziano servitù. Secondo quanto attestato nella "Relazione finalizzata all'accertamento dell'esistenza dell'uso civico sugli immobili siti in agro del Comune di Fondi (LT).

redatta dal
Perito Demaniale **** Omissis **** in data 22/04/2018, l'immobile pignorato distinto in C.F. al foglio
**** non rientra nel patrimonio di natura civica del comune di Fondi. La relazione di cui
sopra viene inserita come allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
Fondazioni di tipo superficiale a travi rovesce;
Esposizione Nord-Est;
Altezza interna utile 240 cm. al piano terra, 270 cm. al piano primo ed al secondo piano;
Struttura portante in cemento armato;
Muratura di tamponamento in laterizio;
Copertura a tetto a più falde;
Tramezzi interni in laterizi forati;
Solai in cemento armato misto a laterizio;
Pavimentazioni interne in ceramica e parquet;
Infissi esterni in alluminio;
Infissi interni in legno;
Impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario presenti;
Corte esclusiva presente;
Posto auto presente su corte esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------|
| Dal 27/06/1994 al 18/10/1999 | *** Omisiss *** | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Antonio Domenico Marelli | 27/06/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 18/10/1999 al 15/11/2001 | *** Omisiss *** | Atto di compravendita | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Notaio Antonio Domenico Marelli | 18/10/1999 | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 15/11/2001 al 06/05/2015 | *** Omisiss *** | | | Atto di compravendita | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gian Eustachio | 15/11/2001 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



L'atto di provenienza ultravventennale del 27/06/1994, Notain **** Omissis **** non risulta depositato nel fascicolo, pertanto tale atto è stato richiesto ed acquisito presso l'Archivio Notarile di Latina.
Il sottoscritto CTU specifica che la data del 06/05/2015 indica la data di trascrizione del verbale di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 02/02/2010, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

-

-

-

Trascrizioni

-

-



Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione è limitata all'unità negoziale n° 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, aggiornate al 02/02/2018, inserite come allegato, sono risultate le formalità pregiudizievoli di cui sopra.

NORMATIVA URBANISTICA

L'assetto urbanistico del Comune di Fondi (LT) è normato dal Piano Regolatore Generale e relative Norme Tecniche di Attuazione approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n° 1353 del 20/03/1978.

L'immobile pignorato insiste sulla avente destinazione di Zona di espansione residenziale C/2 con i.f. 2 mc/mq.

Considerata l'attuale destinazione del bene a residenza, la regolarità urbanistica risulta accertata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata, dal sottoscritto CTU, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fondi sono emersi i seguenti fascicoli:

- 1) richiesta di Concessione Edilizia del 09/11/1998 prot. presentata a nome di **** Omissis ****, per la costruzione di un villino bifamiliare; è seguito il parere favorevole della commissione edilizia in data 17/12/1998 ed il rilascio della Concessione Edilizia del 10/11/1999 a nome di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Tale Concessione Edilizia è inserita in allegato alla presente.
- 2) richiesta di variante alla Concessione Edilizia del 18/11/1999, presentata a nome di **** Omissis **** e **** Omissis ****, dell' 11/04/2001 per realizzazione di scala esterna; è seguito il verbale redatto dal Dirigente della Ripartizione Urbanistica nella seduta del 12/06/2001 e il rilascio della variante in corso d'opera del 03/08/2001. Tale variante, unitamente al rispettivo elaborato grafico, è inserita in allegato alla presente.

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.

Il sottoscritto CTU specifica che gli impianti non sono muniti di certificazione di conformità, tuttavia nell'atto di compravendita del 15/11/2001 Notaio **** Omissis ****, con il quale



L'esecutata ha acquistato il bene pignorato, la società venditrice **** Omissis ****, in persona del rappresentante legale **** Omissis ****, ha dichiarato che tutti gli impianti sono a norma di legge. Il suddetto atto viene inserito in allegato alla presente.

Il sottoscritto CTU riferisce che la corrispondenza tra lo stato dei luoghi relativo al BENE 1 particella e l'elaborato grafico allegato alla variante del 03/08/2001 non sussiste.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- chiusura di portico al piano terra per realizzazione di ambiente magazzino con conseguente aumento di cubatura per mc 46.85.

La difformità di cui sopra non è sanabile poichè non esiste sufficiente cubatura residua nell'originario lotto di terreno rappresentato dal _____ Il costo per l'eliminazione dell'abuso viene indicato in € 5.000,00.

PIANO PRIMO

- apertura di nuova porta-finestra nell'ambiente soggiorno/pranzo al piano primo per accesso sul balcone.

La difformità di cui sopra è sanabile ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001 _____ (conformità prima e dopo).

Il costo per l'eliminazione dell'abuso viene indicato in € 3.500,00.

L'immobile pignorato è sprovvisto di certificazione energetica, pertanto è stato predisposto l'APE, redatto dal sottoscritto CTU. Tale certificazione sarà depositata alla Regione Lazio prima della consegna della relazione definitiva ed è inserita nella presente relazione come allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo l'immobile indipendente, non esistono vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Slovenia n° 15

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

Dalla consultazione dei registri dell'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Fondi (LT), risulta che **** Omissis ****, contratto matrimonio il giorno

*** Omissis *** e che risiede

vengono inseriti come allegati i seguenti certificati rilasciati dai suddetti uffici:

- certificato cumulativo completo di residenza e stato di famiglia;
- estratto per riassunto da atto di matrimonio.

CONFINI

Il bene confina con distacco su via Slovenia, distacco su

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------------|
| Abitazione | 99,00 mq | 115,10 mq | 1,00 | 115,10 mq | 2,70 m | secondo |
| Balcone scoperto | 24,96 mq | 24,96 mq | 0,25 | 6,24 mq | 0,00 m | secondo |
| Magazzino | 16,32 mq | 19,35 mq | 0,50 | 3,07 mq | 2,50 m | sottostrada 1 |
| Posto auto coperto | 14,04 mq | 14,04 mq | 0,25 | 3,51 mq | 2,50 m | sottostrada 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 128,72 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 128,72 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------------|----------------|
| Dal 09/07/2002 al 13/08/2002 | *** Omissis *** | |



| | | | |
|------------------------------|-------------------|--|--|
| Dal 13/08/2002 al 19/11/2002 | **** Omisale **** | | |
| Dal 19/11/2002 al 21/01/2003 | **** Omisale **** | | |
| Dal 21/01/2003 al 09/07/2009 | **** Omisale **** | | |
| Dal 09/07/2009 al 02/12/2014 | **** Omisale **** | | |
| Dal 02/12/2014 al 09/11/2015 | **** Omisale **** | | |
| Dal 09/11/2015 al 02/01/2018 | **** Omisale **** | | |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il sottoscritto CTU specifica che il manufatto subastato insiste in Catasto Fabbricati al _____ sulla
derivante dalla fusione e dal frazionamento delle originarie _____ di are 11 ca
90 (porzione) e 636 di are 27 ca 18 (porzione) del Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendite | Piano | Graffato | |
| | | | | | A2 | 4 | 7 vani | 129 mq. | 660/01 | SI 2 | | |

Corrispondenza catastale



**** c ditto propr. **** Omissis ****, redatta dal Perito Demaniale **** Omissis **** in data 22/04/2018, l'immobile pignorato distinto in C.F. non rientra nel patrimonio di natura civica del comune di Fondi. La relazione di cui sopra viene inserita come allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
 Fondazioni di tipo superficiale a travi rovesce;
 Esposizione Sud;
 Altezza interna utile 250 cm. al piano sottostrada 1 (magazzino), 270 cm. al piano secondo (appartamenti);
 Struttura portante in cemento armato;
 Muratura di tamponamento in laterizi forati;
 Copertura a tetto a più falde;
 Tramezzi interni in laterizi forati;
 Solai in cemento armato misto a laterizio;
 Pavimentazioni interne in ceramica;
 Infissi esterni in legno;
 Infissi interni in legno;
 Impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario presenti;
 Magazzino presente al piano sottostrada 1;
 Posto auto coperto presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall' che vi risiede unitamente ai familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Atto di compravendita | | | |
| | | Regante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 10/08/1967 al 02/04/2001 | **** Omissis **** | Notari Vincenzo DeLuicelli | 10/08/1967 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Registrazione | | | |



| | | | | | |
|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 27/06/1994 al 02/04/2001 | *** Omisiss *** | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Domenico Antonio Marelli | 27/06/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 02/04/2001 al 21/01/2003 | *** Omisiss *** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Barcolommo | 02/04/2001 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 21/01/2003 al 01/06/2015 | *** Omisiss *** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Barcolommo | 21/01/2003 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Il sottoscritto CTU specifica che i due atti di provenienza ultraventennale (Atto di compravendita del 10/08/1967 e Atto di donazione del 27/06/1994) non sono stati depositati nel fascicolo della procedura, pertanto, sono stati acquisiti il primo presso l'Archivio Notarile del comune di Fondi, il secondo presso l'Archivio Notarile di Latina. Entrambi vengono inseriti come allegati.



La data del 01/06/2015 indica la data di trascrizione del verbale di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 02/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizio

-

-

-

Trascr

-

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, aggiornate al 02/02/2018, inserite come allegato, sono risultate le formalità pregiudizievoli di cui sopra.



NORMATIVA URBANISTICA

L'assetto urbanistico del Comune di Fondi (LT) è normato dal Piano Regolatore Generale e relative Norme Tecniche di Attuazione approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n° 1353 del 20/03/1978.

L'immobile pignorato insiste sulla _____ avente destinazione di Zona di espansione residenziale C/2 con i.f. 2 mc/mq.

Considerata l'attuale destinazione del bene a residenza, la regolarità urbanistica risulta accertata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata, dal sottoscritto CTU, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fondi sono emersi i seguenti fascicoli:

1) richiesta di Concessione Edilizia del 04/09/2000 e successiva integrazione del 25/01/2001, rispettivamente, _____ presentata a nome di **** Omissis ****, per la costruzione di n°2 fabbricati adibiti a civile abitazione.

E' seguito il parere favorevole del dirigente della ripartizione urbanistica nella seduta del 20/02/2001 ed il rilascio della Concessione Edilizia n° _____ 03/05/2001. Tale Concessione Edilizia, unitamente al rispettivo elaborato grafico, è inserita in allegato alla presente.

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.

Il sottoscritto CTU specifica che gli impianti non sono muniti di certificazione di conformità, tuttavia nell'atto di compravendita del 21/03/2003 _____ Notaio **** Omissis ****, con il quale l'esecutata ha acquistato il bene pignorato, la società venditrice **** Omissis ****, in persona del rappresentante legale **** Omissis ****, ha dichiarato che tutti gli impianti sono a norma di legge. Il suddetto atto viene inserito in allegato alla presente.

Il sottoscritto CTU riferisce che la corrispondenza tra lo stato dei luoghi relativo al BENE 2 _____ e l'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n° _____ 03/05/2001 non sussiste.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

PIANO SECONDO

- diversa distribuzione degli ambienti interni ed aumento di superficie utile di mq. 11 a danno dell'appartamento confinante.

La difformità di cui sopra è sanabile ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 (conformità prima e dopo).



Il costo per l'eliminazione dell'abuso viene indicato in € 3.500.

L'immobile pignorato è sprovvisto di certificazione energetica, pertanto è stato predisposto l'APE, redatto dal sottoscritto CTU. Tale certificazione sarà depositata alla Regione Lazio prima della consegna della relazione definitiva ed è inserita nella presente relazione come allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 924,00

L'immobile pignorato è parte di un condominio amministrato dalla Dott.ssa **** Omissis ****. Il sottoscritto CTU ha richiesto ed ottenuto dalla suddetta amministratrice certificazione, che si inserisce in allegato, dalla quale risulta che l'esecutata è in debito verso il condominio della somma di Euro 812,97.

Tale somma sarà posta a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto CTU, considerato che gli immobili pignorati riguardano due unità edilizie completamente indipendenti tra di loro, ha ritenuto opportuno formare due Lotti, inserendo nel Lotto 1 l'immobile villetta monofamiliare, di proprietà di **** Omissis ****, in C.E. nel Lotto 2 l'immobile appartamento, di proprietà di **** Omissis ****, in C.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Slovenia n°12

Categoria A7, Vani 8 - Trattasi di villetta monofamiliare, in aderenza ad altra villetta di proprietà di terzi, estranea alla procedura, intestata all'esecutata **** Omissis ****.

L'immobile è inserito in zona di espansione residenziale in località "Spinete" del Comune di Fondi; si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) con annessa corte esclusiva adibita a giardino con area parcheggio scoperta. La zona è attrezzata con opere di urbanizzazione primaria e secondaria pubbliche. L'ingresso, posto su Via Slovenia al civico n°12, immette nella corte esclusiva completamente recintata dalla quale si accede all'immobile.



Identificato al catasto Fabbricati - Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 284.000,00

PARTE PRIMA

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 consistenza 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.

PARTE SECONDA

Trattandosi di bene ordinario, l'utilizzazione del metodo di stima comparativo è apparso il più opportuno. Il più probabile valore di compravendita del BENE 1 (villetta in aderenza) è stato determinato effettuando indagini dirette ed indirette. Precisamente, per quanto riguarda le indagini di tipo diretto, è stata condotta una ricerca di mercato rivolta all'individuazione di immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima del quale risulta noto il prezzo di vendita. A tal fine, il sottoscritto CTU si è recato presso lo studio notarile del **** Omissis **** in Fondi (LT) e dopo un'attenta ricerca e studio di atti di compravendita relativi ad immobili con caratteristiche comparabili alle caratteristiche dell'immobile pignorato e situati nella stessa zona, è stato raccolto quanto segue: 1- Atto di compravendita del 23/02/2016, parte venditrice **** Omissis ****, parte acquirente **** Omissis ****, immobile sito in Via Aldo Moro, in C.E. al Villino a schiera composto da autorimessa e lavanderia al piano seminterrato, abitazione al piano terra e primo, vani 8 - Prezzo Euro 235.000,00 esclusa i.v.a. Dal suddetto atto di compravendita, dopo aver calcolato la superficie ragguagliata lorda dell'immobile ammontante a circa 197 mq, si trae il prezzo unitario di 1.193,00 Euro/mq (235.000,00 €/197 mq). Riguardo alle indagini indirette si è rivolta l'attenzione verso qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare tramite le quali è possibile acquisire i valori unitari di zona per una determinata tipologia immobiliare. Pertanto dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati Quotazioni Immobiliari, per ville e villini in stato di manutenzione normale, nella zona di interesse (Zona Semicentrale), il valore unitario di mercato, riferito alla superficie lorda, si attesta fra un minimo di 1.100,00 €/mq e un massimo di 1.550,00 €/mq (dati riferiti al 2° semestre 2017). Da quanto sopra ricercato e analizzato si individua come congruo il valore unitario medio di 1.200,00 €/mq che determina in € 283.440,00 (1.120,00 €/mq x 236,20 mq) il valore dell'immobile. Considerato che il bene presenta uno stato conservativo già definito ottimo, con finiture interne ed esterne di pregio, oltre alla presenza di impianti accessori di sicurezza e di impianti di raffrescamento si applica un incremento del 20% in relazione alle caratteristiche sopra descritte. Il valore unitario finale si indica in 1.440,00 €/mq che determina in € 340.130,00 (1.440,00 €/mq x 236,20 mq) il valore dell'immobile. Considerato che la costruzione dell'immobile risale al 2000 si applica un deprezzamento per vetustà di 10 anni, che con riferimento a specifica tabella dedicata, si indica nel 16,50% del valore dell'immobile sopra determinato, fissando in € 284.000,00 (140 €/mq x 236,20 mq x 0,835) il valore di stima deprezzata. Al valore ottenuto dovranno sottrarsi gli oneri per la regolarizzazione edilizia, indicati precedentemente nella sezione REGOLARITA' EDILIZIA, di Euro 8.500,00, che saranno a carico dell'acquirente.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Fondi (LT) - Via Slovenia n° 12 | 236,29 mq | 1.202,00 €/mq | € 284.000,00 | 100,00 | € 284.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 284.000,00 |

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Slovenia n° 15

Categoria A2, Vani 7 - Trattasi di appartamento adibito ad abitazione intestato all'esecutata **** Omissis ****.

L'immobile è inserito in zona di espansione residenziale in località "Spinete" del Comune di Fondi; si sviluppa su due livelli (piano sottostante e piano secondo) con relativi beni comuni non censibili:

La zona è attrezzata con opere di urbanizzazione primaria e secondaria pubbliche. L'ingresso, posto su via Slovenia al civico n° 15, immette nella corte comune completamente recintata dalla quale si accede alla scala comune che conduce al portoncino di ingresso al secondo piano.

Identificato al catasto Fabbricati -

Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 142.800,00

PARTE PRIMA

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 consistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite 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.

PARTE SECONDA

Trattandosi di bene ordinario, l'utilizzazione del metodo di stima comparativo è apparso il più opportuno. Il più probabile valore di compravendita del BENE 2 (appartamento) è stato determinato effettuando indagini dirette ed indirette. Precisamente, per quanto riguarda le indagini di tipo diretto, è stata condotta una ricerca di mercato rivolta all'individuazione di immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima. A tal fine, il sottoscritto CTU si è recato presso lo Studio Notarile **** Omissis **** in Fondi (LT), e dopo un'attenta ricerca e studio di atti di compravendita relativi ad immobili con caratteristiche comparabili alle caratteristiche dell'immobile pignorato e situati nella stessa zona, è stato raccolto quanto segue: 1- Atto di compravendita del 13/11/2017, parte venditrice **** Omissis ****, parte acquirente **** Omissis **** e **** Omissis ****, immobile sito in Via Belgio, in C.E. al Composto da cantina al piano S1, abitazione di vani 4,5 al piano 3°, soffitta al piano 4° - Prezzo Euro 130.000,00 esclusa i.v.a. Dal suddetto atto di compravendita, dopo aver calcolato la superficie ragguagliata lorda dell'immobile ammontante a circa 80 mq, si trae il prezzo unitario di 1.625,00 Euro/mq (130.000,00 €/80



mq); 2- Atto di compravendita i del 22/11/2017, parte venditrice ****
 Omissis ****, parte acquirente **** Omissis **** e **** Omissis ****, immobile sito in Via San
 Marino, in C.E. al ... Composto da garage al piano S1,
 abitazione di vani 6 al piano 2°, soffitta al piano 3° - Prezzo Euro 215.000,00 esclusa I.V.A. Dal
 suddetto atto di compravendita, dopo aver calcolato la superficie ragguagliata lorda
 dell'immobile ammontante a circa 146 mq, si trae il prezzo unitario di 1.473,00 Euro/mq
 (215.000,00 €/146 mq). Riguardo alle indagini indirette si è rivolta l'attenzione verso
 qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare tramite le quali è possibile acquisire i valori
 unitari di zona per una determinata tipologia immobiliare. Pertanto dal sito dell'Agenzia delle
 Entrate - Banca Dati Quotazioni Immobiliari per abitazioni civili in stato di manutenzione
 normale, nella zona di interesse (Zona Semicentrale), il valore unitario di mercato, riferito alla
 superficie lorda, si attesta fra un minimo di 1.100,00 €/mq e un massimo di 1.350,00 €/mq
 (dati riferiti al 2° semestre 2017). Da quanto sopra ricercato e analizzato, si è individuato come
 congruo il valore unitario medio di 1.550,00 €/mq che determina in € 199.500,00 (1.550
 €/mq x 128,72 mq) il valore dell'immobile. Considerato che il bene presenta uno stato
 conservativo già definito buono ma è privo di locale soffitta, a differenza dei due comparabili
 ricercati, si applica un deprezzamento del 15%. Pertanto il valore unitario si indica in 1.320,00
 €/mq che determina in € 170.000,00 (1.320,00 €/mq x 128,72 mq) il valore dell'immobile.
 Considerato che la costruzione dell'immobile risale al 2001 si applica un deprezzamento per
 vetustà di 17 anni, che, con riferimento a specifica tabella dedicata, si indica nel 16% del valore
 dell'immobile sopra determinato, fissando in € 142.800,00 (1.320,00 €/mq x 128,72 mq x
 0,84) il valore di stima deprezzato. Al valore ottenuto dovranno sottrarsi gli oneri per la
 regolarizzazione edilizia, indicati precedentemente nella sezione REGOLARITA' EDILIZIA, di
 Euro 3.500,00, che saranno a carico dell'acquirente.

| Identificativo corpo | Superficie concessionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Fondi (11) - via Slovenia n° 15 | 128,72 mq | 1.109,00 €/mq | € 142.800,00 | 100,00 | € 142.800,00 |
| | | | | valore di stima: | € 142.800,00 |

Assunto 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 conferitngli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 09/06/2018



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 visure catastali storiche aggiornate e 4 note
- ✓ N° 2 Altri allegati - 2 planimetrie catastali (Aggiornamento al 02/01/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 1 elaborato planimetrico (Aggiornamento al 02/01/2018)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 1 elenco immobili (Aggiornamento al 02/01/2018)
- ✓ N° 5 Altri allegati - 1 stralcio del foglio di mappa 29 (Aggiornamento al 02/01/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 16/02/2018)
- ✓ N° 7 Altri allegati - 1 certificato cumulativo completo D.V.F., 1 estratto per riassunto da atto di matrimonio D.V.F., 1 certificato cumulativo completo S.A., 1 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio S.A. (Aggiornamento al 09/01/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 2 atti provenienza ultraventennale, 4 atti di compravendita
- ✓ N° 9 Altri allegati - Relazione finalizzata all'accertamento dell'esistenza dell'uso civico
- ✓ N° 10 Altri allegati - 1 Concessione edilizia del 18.11.1999, 1 Variante del 03.08.2001_1 Elaborato Grafico
- ✓ N° 11 Altri allegati - 1 Concessione edilizia del 03.05.2001, 1 Elaborato Grafico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Foto interno ed esterno
- ✓ N° 13 Altri allegati - Foto satellitare
- ✓ N° 14 Altri allegati - APE_Lotto1
- ✓ N° 15 Altri allegati - APE_Lotto2
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificazione estratto conto proprietà S.A.
- ✓ N° 17 Altri allegati - Verbali di accesso



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Slovenia n°12
C.E. Categoria A7, Vani 8 - Trattasi di villetta monofamiliare, in
aderenza ad altra villetta di proprietà di terzi, estranea alla procedura, intestata
**** Omissis ****, L'immobile è inserito in zona di espansione
residenziale in località "Spinete" del Comune di Fondi; si sviluppa su tre livelli (piano terra,
piano primo e piano secondo) con annessa corte esclusiva adibita a giardino con area
parcheggio scoperta. La zona è attrezzata con opere di urbanizzazione primaria e secondaria
pubbliche. L'ingresso, posto su Via Slovenia al civico n°12, immette nella corte esclusiva
completamente recintata dalla quale si accede all'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del Comune di Fondi (LT) è normato dal Piano
Regolatore Generale e relative Norme Tecniche di Attuazione approvato con Delibera di Giunta
Regionale del Lazio n° 1353 del 20/03/1978. L'immobile pignorato insiste sulla
avente destinazione di Zona di espansione residenziale C/2 con i.f. 2
mc/mq. Considerata l'attuale destinazione del bene a residenza, la regolarità urbanistica
risulta accertata.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Slovenia n° 15
C.E. Categoria A2, Vani 7 - Trattasi di appartamento adibito ad
abitazione intestato all' L'immobile è
inserito in zona di espansione residenziale in località "Spinete" del Comune di Fondi; si
sviluppa su due livelli (piano sottostrada e piano secondo) con relativi beni comuni non
censibili La zona è attrezzata con opere di urbanizzazione primaria e
secondaria pubbliche. L'ingresso, posto su via Slovenia al civico n° 15, immette nella corte
comune completamente recintata dalla quale si accede alla scala comune che conduce al
portoncino di ingresso al secondo piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del Comune di Fondi (LT) è normato dal Piano
Regolatore Generale e relative Norme Tecniche di Attuazione approvato con Delibera di Giunta
Regionale del Lazio n° 1353 del 20/03/1978. L'immobile pignorato insiste sulla particella
2470 del .., avente destinazione di Zona di espansione residenziale C/2 con i.f. 2
mc/mq. Considerata l'attuale destinazione del bene a residenza, la regolarità urbanistica
risulta accertata.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|--------------------------------|--|--------------------|-----------|
| Ubicazione: | Fondi (LT) - Via Slovenia n° 12 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota: | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Categoria A7 | Superficie: | 236,20 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione. | | |
| Descrizione: | <p>L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione.</p> <p>1 - Categoria A7, Vanii 8 - Trattasi di villetta monofamiliare, in aderenza ad altra villetta di proprietà di terzi, estranea alla procedura, intestata a *****.</p> <p>L'immobile è inserito in zona di espansione residenziale in località "Spinete" del Comune di Fondi; si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) con annessa corte esclusiva adibita a giardino con area parcheggio scoperta. La zona è attrezzata con opere di urbanizzazione primaria e secondaria pubbliche. L'ingresso, posto su Via Slovenia al civico n° 12, immette nella corte esclusiva completamente recintata dalla quale si accede all'immobile.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dall'esecrata ***** Omisita ***** che vi risiede unitamente ai familiari. | | |

LOTTO 2

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|--|--------------------|-----------|
| Ubicazione: | Fondi (LT) - via Slovenia n° 15 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota: | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento | Superficie: | 128,72 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. | | |
| Descrizione: | <p>Intestato *****</p> <p>Categoria A2, Vanii 7 - Trattasi di appartamento adibito ad abitazione.</p> <p>L'immobile è inserito in zona di espansione residenziale in località "Spinete" del Comune di Fondi; si sviluppa su due livelli (piano sottoterra e piano secondo) con relativi beni comuni non censibili. La zona è attrezzata con opere di urbanizzazione primaria e secondaria pubbliche. L'ingresso, posto su via Slovenia al civico n° 15, immette nella corte comune completamente recintata dalla quale si accede alla scala comune che conduce al portoncino di ingresso al secondo piano.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dall'esecrata ***** Omisita ***** che vi risiede unitamente ai familiari. | | |

