

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Esecuzione Immobiliare n. 59/2022 RGE

Giudice : Dott.ssa Alessandra LULLI

Delegato:

--- Integrazione Perizia Immobiliare ---

Esperto Nominato

Ing. Augusto CORBI

RELAZIONE PERITALE

Nel “*Rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte*” depositato in data 21.12.2023, il professionista Delegato Dott. _____ evidenziava nuovamente al Giudice dell’Esecuzione che dalla lettura della perizia immobiliare prodotta dallo scrivente, emergeva, per diversi immobili pignorati, la mancata corrispondenza tra lo stato degli immobili e le risultanze catastali per i quali occorreva procedere all’aggiornamento catastale, necessario per disporre la fissazione degli esperimenti di vendita, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (Decreto Legge n. 78 del 31.05.2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010). Nello specifico le non corrispondenze catastali, puntualmente segnalate nei rispettivi link “Dati Catastali” dell’elaborato peritale, sono descritte nelle pagine:

- 16, riguardante il lotto n. 1 (bene n. 1 – foglio 29 part. 1182 sub. 2 e part. 1182 sub. 7);
- 49, riguardante il lotto n. 5 (bene n. 5 – foglio 94 part. 779 sub. 21);
- 55 – 56, riguardante il lotto n. 6 (bene n. 7– foglio 94 part. 779 sub. 22);
- 62 – 63, riguardante il lotto n. 7 (bene n. 8 – foglio 94 part. 779 sub. 23);
- 69 – 70, riguardante il lotto n. 8 (bene n. 9 – foglio 94 part. 779 sub. 24);
- 76, riguardante il lotto n. 9 (bene n. 10 – foglio 94 part. 779 sub. 25);
- 83, riguardante il lotto n. 10 (bene n. 11– foglio 94 part. 779 sub. 26).

Non richiamato nel citato *Rapporto* del Delegato, l’aggiornamento catastale ha interessato anche il lotto n. 2 (bene n. 2 – foglio 29 part. 1182 sub. 4) “link” a pagina 22 della perizia, nonché l’esatta identificazione della terrazza di copertura con annesso locale tecnico e scala condominiale quale Bene Comune Non Censibile alle sei unità residenziali di via Enrico Amante n. 17.

Dopo aver relazionato al G.E. sullo stato delle attività di adeguamento Docfa, come richiesto con provvedimento del 12.01.2024, aver prodotto (come richiesto) preventivo di spesa con indicazioni sugli allineamenti necessari, ribadito e confermato all’udienza del 13.03.2024 su quanto rappresentato nelle varie istanze, il G.E. autorizzava l’Esperto ad espletare gli aggiornamenti catastali.

Ottenuta l’autorizzazione, in data 28.03.2024 l’Esperto si recava presso gli immobili in parola siti in Fondi via Spinete n. 2 e via Enrico Amante n. 17 ove alla presenza della signora eseguiva i rilievi metrici su tutte le unità immobiliari necessitanti di allineamenti catastali.

In ordine cronologico sono state presentate le seguenti tre distinte pratiche Docfa:

1) - in data 16.05.2024 è avvenuta la Denuncia di Variazione Prot. LT0031467 riguardante la soffitta di via Spinete n. 2 - Lotto 2 - **[Allegato 1]**.

La variazione, pur confermando gli identificati catastali, ha comportato la modifica dei dati di classamento presenti in atti riferiti alla consistenza, superfici e rendita catastale, portando ad una revisione del giudizio di stima precedentemente espresso.

2) - in data 17.05.2024 è avvenuta la Denuncia di Variazione Prot. LT0031935 riguardante l'appartamento di via Spinete n. 2 - lotto 1 - **[Allegato 2]**-

La variazione ha comportato la soppressione dei riferimenti catastali in atti (part. 1182 sub 2 e part. 1182 sub. 7 graffata con la part. 1183 sub. 3) e la costituzione del nuovo ed unico identificativo (part. 1182 sub. 7), nonché la revisione del giudizio di stima.

3) - nelle date 10.04.2024 e 06.06.2024 è avvenuta la Denuncia di Variazione Prot. LT0023346 e Prot. LT0036531 riguardante gli appartamenti di via Enrico Amante n. 17 - dal lotto 5 al lotto 10 - **[Allegato 3]**-

Le variazioni, oltre a confermare gli identificativi catastali e i dati di classamento già presenti in atti, hanno riguardato la variazione toponomastica e l'esatta rappresentazione grafica dei due locali tecnici presenti nei due piani richiamati come BCNC ai rispettivi tre appartamenti disposti sul medesimo piano, oltre all'esatta individuazione grafica della terrazza di copertura con annesso locale tecnico e vano scala quali BCNC ai sei appartamenti di via Enrico Amante n. 17, nonché la revisione del giudizio di stima.

Alla luce degli avvenuti allineamenti catastali, confermando in *toto* quanto già relazionato inerente i Lotti 3 e 4 esclusi dagli aggiornamenti catastali, si è ritenuto opportuno, quanto giustificato, riportare lo schema riassuntivo dei restanti lotti 1 - 2 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 interessati dalla variazione catastale con le debite integrazioni e rettifiche.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA € 702.075,00

Il lotto è formato dal **Bene n. 1** :

Appartamento posto al primo piano di un fabbricato di maggior consistenza edificato in Fondi, alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia, accessibile a mezzo di scala condominiale, senza ascensore, l'appartamento in esame occupa l'intero primo piano del fabbricato.

Consta di 25,5 vani catastali con annesso ampio terrazzo a livello disposto sul retro del fabbricato rispetto alla S.S. Appia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1182	17		A2	3	25,5 vani	592 mq	€ 2.041,30	1°	

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	481,00 mq	553,00 mq	1	553,00 mq	3,15 m	1°
Balconi	60,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	0,00 m	1°
Terrazzo	281,00 mq	281,00 mq	0,25	70,25 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				638,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				638,25 mq		

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima
Bene n. 1	638,25 mq	1.100,00 €/mq	€ 702.075,00	100,00%	€ 702.075,00

L'unità immobiliare urbana è graficamente rappresentata nella planimetria depositata in catasto allegata alla presente sotto la lettera "A".

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA € 25.762,50

Il lotto è formato dal **Bene n. 2** :

Locale soffitta mansardata ad uso deposito con annesso terrazzo a livello ubicata al terzo piano di un fabbricato di maggior consistenza edificato in Fondi, alla via Spinete n. 2 (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia.

Accessibile a mezzo di scala condominiale, consta di due ambienti per una superficie lorda pari a mq. 150,00 circa, di cui mq. 137,00 circa utili calpestabili, oltre a mq. 87,00 circa di terrazzo delimitato con ringhiera in ferro.

L'altezza interna varia da un minimo di m. 0,90 ad un massimo di m. 2,50 circa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1182	4		C2	1	151 mq	159 mq	€ 233,95	3°	

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	137,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	0,90-2,50 m	3°
Terrazzo	87,00 mq	87,00 mq	0,25	21,75 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				171,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,75 mq		

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima
Bene n. 2	171,75 mq	150,00 €/mq	€ 25.762,50,00	100,00%	€ 25.762,50

L'unità immobiliare urbana è graficamente rappresentata nella planimetria depositata in catasto allegata alla presente sotto la lettera "B".

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA € 50.400,00

Il lotto è formato dal **Bene n. 6** :

Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 1, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 17. Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte ai piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 36,00 circa di cui mq. 29,00 circa utili calpestabili, oltre ai proporzionali diritti indivisi del Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 27 (vano scala, locale tecnico e terrazzo di copertura al piano terzo) e dell'ulteriore Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 28 (corridoio e locale tecnico al piano primo).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	21		A/2	2	2,5 vani	36,00 mq	€ 167,85	1°	

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento - Int. 1	29,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,75 m	1°
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima
Bene n. 6	36,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 50.400,00	100,00%	€ 50.400,00

L'unità immobiliare urbana è graficamente rappresentata nella planimetria depositata in catasto allegata alla presente sotto la lettera "C".

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA € 44.800,00

Il lotto è formato dal **Bene n. 7** :

Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 2, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 17.

Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 32,00 circa di cui mq. 27,00 circa utili calpestabili, oltre ai proporzionali diritti indivisi del Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 27 (vano scala, locale tecnico e terrazzo di copertura al piano terzo) e dell'ulteriore Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 28 (corridoio e locale tecnico al piano primo).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	22		A/2	2	2,5 vani	32,00 mq	€ 167,85	1°	

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento - Int. 2	27,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,75 m	1°
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima
Bene n. 7	32,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 44.800,00	100,00%	€ 44.800,00

L'unità immobiliare urbana è graficamente rappresentata nella planimetria depositata in catasto allegata alla presente sotto la lettera "D".

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA € 65.100,00

Il lotto è formato dal **Bene n. 8** :

Trattasi di appartamento residenziale posto al primo piano, int. 3, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 17.

Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso, angolo cottura - soggiorno, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 46,00 circa di cui mq. 37,00 circa utili calpestabili e mq. 2,00 di balcone, oltre ai proporzionali diritti indivisi del Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 27 (vano scala, locale tecnico e terrazzo di copertura al piano terzo) e dell'ulteriore Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 28 (corridoio e locale tecnico al piano primo).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	CI	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	23		A/2	2	3 vani	47,00 mq	€ 201,42	1°	

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento - Int. 3	37,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,75 m	1°
Balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq		1°
Totale superficie convenzionale:				46,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,50 mq		

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima
Bene n. 6	46,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 65.100,00	100,00%	65.100,00

L'unità immobiliare urbana è graficamente rappresentata nella planimetria depositata in catasto allegata alla presente sotto la lettera "E".

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA € 50.400,00

Il lotto è formato dal **Bene n. 9** :

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 4, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 17.

Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno- cucina, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 36,00 circa di cui mq. 29,00 circa utili calpestabili, oltre ai proporzionali diritti indivisi del Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 27 (vano scala, locale tecnico e terrazzo di copertura al piano terzo) e dell'ulteriore Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 29 (corridoio e locale tecnico al secondo piano).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	CI	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	24		A/2	2	2,5 vani	36,00 mq	€ 167,85	2°	

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento - Int. 3	29,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,75 m	2°
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima
Bene n. 9	36,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 50.400,00	100,00%	50.400,00

L'unità immobiliare urbana è graficamente rappresentata nella planimetria depositata in catasto allegata alla presente sotto la lettera "F".

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA € 44.800,00

Il lotto è formato dal **Bene n. 10** :

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 5, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 17.

Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso - soggiorno - angolo cottura, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 32,00 circa di cui mq. 27,00 circa utili calpestabili, oltre ai proporzionali diritti indivisi del Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 27 (vano scala, locale tecnico e terrazzo di copertura al piano terzo) e dell'ulteriore Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 29 (corridoio e locale tecnico al secondo piano).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	CI	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	25		A/2	2	2,5 vani	32,00 mq	€ 167,85	2°	

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento - Int. 5	27,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,75 m	2°
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima
Bene n. 10	32,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 44.800,00	100,00%	44.800,00

L'unità immobiliare urbana è graficamente rappresentata nella planimetria depositata in catasto allegata alla presente sotto la lettera "G".

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA € 64.400,00

Il lotto è formato dal **Bene n. 11** :

Trattasi di appartamento residenziale posto al secondo piano, int. 6, di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Fondi e precisamente in via Enrico Amante n. 17.

Detto appartamento è parte del fabbricato di maggior consistenza, ricostruito dopo gli ultimi eventi bellici, disposto complessivamente su tre piani fuori terra per complessive sei unità immobiliari residenziali disposte nei piani primo e secondo, oltre ad un locale commerciale sito al piano terra. Accessibile a mezzo di comoda scala interna, privo di impianto ascensore, l'appartamento in trattazione consta di un ingresso, soggiorno - angolo cottura, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 46,00 circa di cui mq. 37,00 circa utili calpestabili, oltre ai proporzionali diritti indivisi del Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 27 (vano scala, locale tecnico e terrazzo di copertura al piano terzo) e dell'ulteriore Bene Comune non Censibile identificato con il sub. 29 (corridoio e locale tecnico al secondo piano).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	CI	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	779	26		A/2	2	2,5 vani	46,00 mq	€ 167,85	2°	

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento - Int. 6	37,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,75 m	2°
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima
Bene n. 11	46,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 64.400,00	100,00%	64.400,00

L'unità immobiliare urbana è graficamente rappresentata nella planimetria depositata in catasto allegata alla presente sotto la lettera "H".

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione, l'Esperto deposita la presente relazione completa di allegati nel fascicolo telematico, trasmettendone copia al professionista Delegato.

Latina, li 03.07.2024

Si allega:

- Verbale di sopralluogo del 28.03.2024
- Allegato 1: Denuncia di variazione Prot. LT0031467 del 16.05.2024
- Allegato 2: Denuncia di variazione Prot. LT0031935 del 17.05.2024
- Allegato 3: Denuncia di variazione Prot. LT0023346 del 10.04.2024 e Prot. LT0036531 del 06.06.2024
- Allegato A: Planimetria e visura catastale aggiornata [foglio 29 part. 1182 sub. 17]
- Allegato B: Planimetria e visura catastale aggiornata [foglio 29 part. 1182 sub. 4]
- Allegato C: Planimetria e visura catastale aggiornata [foglio 94 part. 779 sub. 21]
- Allegato D: Planimetria e visura catastale aggiornata [foglio 94 part. 779 sub. 22]
- Allegato E: Planimetria e visura catastale aggiornata [foglio 94 part. 779 sub. 23]
- Allegato F: Planimetria e visura catastale aggiornata [foglio 94 part. 779 sub. 24]
- Allegato G: Planimetria e visura catastale aggiornata [foglio 94 part. 779 sub. 25]
- Allegato H: Planimetria e visura catastale aggiornata [foglio 94 part. 779 sub. 26]

L'ESPERTO

(Ing. Augusto CORBI)