
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Miceli Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 24/07/2023, il sottoscritto Arch. Miceli Tiziana, con studio in Via G.Cena , 4 - 04100 - Latina (LT), email architimi@gmail.com, PEC tiziana.miceli@archiworldpec.it, Tel. 0773 668189, Fax 0773 1952415, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2023 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 della Ripa snc (contrada Querce), piano S1- T-1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima, è ubicato in Comune di Fondi, più precisamente Località Contrada Querce in Via Ripa, snc , in zona periferica della città, a pochi minuti dalla p.zza centrale e dal Castello Baronale.

Trattasi di un villino a schiera facente parte di uno dei due fabbricati in linea a destinazione residenziale, classificato nella categoria catastale A/2.

La zona è dotata di modesti spazi desinati a parcheggio , prevalentemente per i residenti.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento al vicino centro urbano.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via della Ripa snc (contrada Querce), piano S1- T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2 ° comma cpc.

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)

CONFINI

Il villino a schiera per civile abitazione confina con villino p.lla 3696 sub 8 , villino p.lla 3696 sub 6 e stradina di accesso ,salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	154,00 mq	189,00 mq	1	189,00 mq	2,70 m	S1 - T- 1
Portico e balconi	57,83 mq	57,83 mq	0,25	14,46 mq	0,00 m	S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				203,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,46 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura .

Le superfici indicate sono state determinate sulla base della planimetria catastale dopo aver effettuato una verifica a campione in situ di alcune misure.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2005 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3696, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 vani Rendita € 600,38 Piano S1 - T- 1
Dal 06/02/2008 al 16/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3696, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 vani
Dal 16/06/2008 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3696, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 vani Superficie catastale 167 mq. mq Rendita € 600,38

I titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	3696	7		A2	3	7,5	167 mq	600,38 €	S1, T,1		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto riportato nella planimetria attualmente reperibile in Catasto.

Più precisamente si rileva che il piano S1 con destinazione originaria di deposito con cantina e lavatoio è invece oggi utilizzato come soggiorno con cucina e bagno e presenta adeguate finiture .

PATTI

L'immobile risulta occupato, in locazione alla **** Omissis **** con contratto di locazione il tutto come meglio descritto nel verbale di sopralluogo

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in trattazione, si trova in più che buono stato di generale conservazione pur evidenziandosi alcuni punti di umidità al piano primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto accertato presso la ripartizione Usi Civici del Comune di Fondi il sito ove ricade l'immobile in stima non risulta gravato da Uso Civic , né vincolato dal P.T.P.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal punto di vista tipologico, trattasi di una villetta a schiera facente parte di uno dei due corpi di fabbrica in linea realizzati in via Ripa loc. Querce.

L'unità in questione , ad uso residenziale, è classificata nella categoria catastale A/2 ed è costituita da tre livelli collegati da scala interna: piano seminterrato , piano terra e piano primo

Data la conformazione del territorio, in forte dislivello, l'accesso all'immobile avviene unicamente dal piano terra sul fronte a valle e risulta essere parzialmente interrato ; il piano primo, si pone invece al di sotto della strada a monte e su detto versante presenta la facciata libera, attraverso l'interposizione di una area scoperta di pertinenza (cortiletto), accessibile tuttavia unicamente dall'interno.

Strutturalmente l'immobile è stato realizzato in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento; le tamponature sono state realizzate in gran parte con muratura a cassa vuota rivestite esternamente con intonaco e tinteggiatura.

La copertura è del tipo a falde con manto di finitura in tegole ; i balconi sono pavimentati in ceramica delle dimensioni 15 x 15 poste a 45 gradi e presentano ringhiere in ferro verniciato.

La consistenza dell'immobile risulta essere :

Piano Seminterrato :

Attualmente: ingresso soggiorno, cucina e servizio igienico per una superficie utile di mq 51.57 circa ed altezza interna di mt 2.50 , originariamente destinato a deposito ed altre superfici non residenziali , oltre mq 13.10 di spazio esterno sul fronte a valle.

Piano terra :

Soggiorno con camino, cucina (attualmente usata come camera) e bagno per una superficie di mq. 54.64 oltre a mq 30.10 di balconi e cortiletto.

Piano primo :

Tre camere da letto , bagno e piccolo disimpegno per una superficie di circa mq. 48.11 oltre a mq 14.63 di balconi.

La superficie utile complessiva è di circa mq. 154.00 oltre a mq. 57.83 aree esterne.

Lo stato di manutenzione sia interno che esterno è più che buono.

Le pavimentazioni del piano seminterrato e del piano terra sono state realizzate in ceramica 45 x 45 poste a 45 gradi in tutti gli ambienti, mentre quelle del piano primo sono delle dimensioni 30 x 30 poste a 45 gradi.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate tranne quelle dell'angolo cottura della cucina e dei bagni che presentano un rivestimento in maioliche per un'altezza di mt.2.00.

La scala interna di collegamento ai piani superiori è rifinita in pietra da taglio .

Gli infissi sono costituiti da bussole in legno, quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera, con oscuramento a persiane, completi di zanzariere.

I sanitari sono di qualità corrente e dotati di idonee rubinetterie.

A livello impiantistico sono presenti a funzionanti i principali impianti tecnologici ,in particolare l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti in alluminio e caldaia a gas esterna posta nel balcone del piano terra; sono altresì presenti alcuni climatizzatori tipo split.

L'unità in trattazione risulta protetta da inferriata verniciata e cancello pedonale sui fonti valle e monte.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

- Registrazione contratto: 15/10/2020
- Scadenza contratto: 14/10/2024

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1987 al 04/06/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Battista Viscogliosi	26/05/1987	4934	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Latina	17/06/1987	10478	7103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2003 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Liguori Gennaro di Fondi (LT)i	04/06/2003	36980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Latina	06/06/2003	16374	10209
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2006 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Liguori Gennaro Fondi Latina	04/06/2003	36980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II	06/06/2003	16375	10210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/02/2008 al 16/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Liguori Gennaro Fondi	06/02/2008	48531	10674
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Latina	12/02/2008	3879	2234
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2008 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sorgenti Degli Uberti Luigi Sessa Aurunca (CE)	16/06/2008	18504	7559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Latina	30/06/2008	18008	11241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
 Iscritto a Latina il 16/07/2004
 Reg. gen. 20608 - Reg. part. 5049
 Importo: € 2.100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.050.000,00
 Rogante: Notaio Liguori Gennaro
 Data: 07/07/2004
 N° repertorio: 40340
 N° raccolta: 8402

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Napoli il 04/08/2022
Reg. gen. 22328 - Reg. part. 16666
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Fondi (LT) il 11/11/2005
Reg. gen. 36939 - Reg. part. 7136
Quota: 155000.00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda lo strumento urbanistico Comunale, risulta che il P.R.G. del Comune di Fondi destina la zona in cui ricade l'immobile in parte in zona B2, in parte a rispetto stradale ed in parte ad attrezzatura pubblica , con indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Fondi ,agli atti risulta che l'immobile in trattazione è stato realizzato con permesso a costruire 89 del 30/09/2003 rilasciato dal Comune di Fondi.

Alla data del sopralluogo (13/11/2023) l'unità immobiliare identificata con p.lla 3696 sub 7 non era del tutto conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici del permesso a costruire.

Si è rilevata infatti la diversa destinazione d'uso del piano S1 originariamente destinato ad autorimessa, cantina e lavanderia ed oggi utilizzato come soggiorno ,cucina e bagno.

Inoltre sono stati realizzate due piccole tramezzature a definizione di uno spazio-ingresso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via della Ripa snc (contrada Querce), piano S1- T-1
Il bene oggetto di stima, è ubicato in Comune di Fondi, più precisamente Località Contrada Querce in Via Ripa, snc , in zona periferica della città, a pochi minuti dalla p.zza centrale e dal Castello Baronale. Trattasi di un villino a schiera facente parte di uno dei due fabbricati in linea a destinazione residenziale, classificato nella categoria catastale A/2. La zona è dotata di modesti spazi desinati a parcheggio , prevalentemente per i residenti. Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento al vicino centro urbano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3696, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 264.498,00

Il metodo di stima più appropriato e generalmente utilizzato nel caso in esame è: - metodo sintetico - ossia quello basato sul confronto del bene in oggetto con altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui siano noti i prezzi unitari spuntati in regime di libera contrattazione.

Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (a mq.) da applicarsi al bene in oggetto, adattandoli alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare alcune indagini presso agenti immobiliari operanti nella zona (Istituto Immobiliare Peticone ,Fondi immobiliare, Aste Giudiziarie Aste Domus.it), sono state altresì effettuate ricerche in rete ed infine si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari fornite dal borsino dell'Agenzia del Territorio che si riportano di seguito:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: FONDI

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA-VIA DELLE QUERCE/STRADA PROVINCIALE 99,VIA RIPA, VIA VETRINE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1500	L	4,8	5,9	N
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1900	L	6	7,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1100	L	3	4,3	N
Box	NORMALE	285	415	L	1,2	1,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1650	L	5,3	7,2	N

Per quanto sopra il prezzo unitario a mq di superficie convenzionale può essere stimato in 1300.00 €/mq considerate le condizioni in cui versa attualmente l'immobile e, pertanto, il valore commerciale dello stesso , come risulta dalla seguente tabella ammonta a:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Fondi (LT) - Via della Ripa snc (contrada Querce), piano S1- T-1	203,46 mq	1.300,00 €/mq	€ 264.498,00	100,00%	€ 264.498,00
				Valore di stima:	€ 264.498,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a

disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 03/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Miceli Tiziana

Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione Catastale;
- 3) Documentazione Urbanistica - Edilizia
- 4) Documentazione Ipotecaria;
- 5) Documentazione Fotografica;
- 6) Copia contratto di locazione
- 7) Attestato Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via della Ripa snc (contrada Querce), piano S1- T-1
Il bene oggetto di stima, è ubicato in Comune di Fondi, più precisamente Località Contrada Querce in Via Ripa, snc , in zona periferica della città, a pochi minuti dalla p.zza centrale e dal Castello Baronale. Trattasi di un villino a schiera facente parte di uno dei due fabbricati in linea a destinazione residenziale, classificato nella categoria catastale A/2. La zona è dotata di modesti spazi desinati a parcheggio , prevalentemente per i residenti. Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento al vicino centro urbano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3696, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda lo strumento urbanistico Comunale, risulta che il P.R.G. del Comune di Fondi destina la zona in cui ricade l'immobile in parte in zona B2, in parte a rispetto stradale ed in parte ad attrezzatura pubblica , con indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via della Ripa snc (contrada Querce), piano S1- T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3696, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	203,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile in trattazione, si trova in più che buono stato di generale conservazione pur evidenziandosi alcuni punti di umidità al piano primo.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima, è ubicato in Comune di Fondi, più precisamente Località Contrada Querce in Via Ripa, snc , in zona periferica della città, a pochi minuti dalla p.zza centrale e dal Castello Baronale. Trattasi di un villino a schiera facente parte di uno dei due fabbricati in linea a destinazione residenziale, classificato nella categoria catastale A/2. La zona è dotata di modesti spazi desinati a parcheggio , prevalentemente per i residenti. Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento al vicino centro urbano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a Latina il 16/07/2004
Reg. gen. 20608 - Reg. part. 5049
Importo: € 2.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.050.000,00
Rogante: Notaio Liguori Gennaro
Data: 07/07/2004
N° repertorio: 40340
N° raccolta: 8402

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Napoli il 04/08/2022
Reg. gen. 22328 - Reg. part. 16666
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Fondi (LT) il 11/11/2005
Reg. gen. 36939 - Reg. part. 7136
Quota: 155000.00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****