
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ricci Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 2	22
Descrizione.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	23
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	23
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	23
Titolarità.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	24
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	24
Confini	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	24

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	25
Consistenza	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	25
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	29
Dati Catastali.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	30
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	31
Precisazioni.....	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	32
Patti	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	32
Stato conservativo.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	33
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	33
Parti Comuni.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	33
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	33
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	34
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	35
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	35

Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	36
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	37
Formalità pregiudizievoli	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	38
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	39
Normativa urbanistica	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	40
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	41
Regolarità edilizia.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	41
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	43
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	43
Lotto 3	45
Descrizione.....	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1	46
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	46
Completezza documentazione ex art. 567	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1	46
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	46
Titolarità.....	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1	46
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	47
Confini	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1	47
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	47
Consistenza	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1	48
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	49
Cronistoria Dati Catastali	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1	50
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	51
Dati Catastali.....	52

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1	52
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	53
Precisazioni.....	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	54
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	54
Patti	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	54
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	54
Stato conservativo.....	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	54
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	54
Parti Comuni.....	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	55
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	56
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	56
Caratteristiche costruttive prevalenti	57
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	57
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	57
Stato di occupazione	58
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	58
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	58
Provenienze Ventennali.....	59
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	59
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	60
Formalità pregiudizievoli	61
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	61
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	62
Normativa urbanistica	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	64
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	64
Regolarità edilizia.....	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	65
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	67
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	68

Lotto 4	69
Descrizione.....	70
Completezza documentazione ex art. 567	70
Titolarità.....	70
Confini	71
Consistenza	71
Cronistoria Dati Catastali	73
Dati Catastali.....	75
Precisazioni.....	76
Patti	77
Stato conservativo.....	78
Parti Comuni.....	78
Servitù, censo, livello, usi civici.....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti	79
Stato di occupazione	80
Provenienze Ventennali.....	80
Formalità pregiudizievoli	81
Normativa urbanistica	82
Regolarità edilizia.....	83
Vincoli od oneri condominiali.....	84
Stima / Formazione lotti	85
Lotto 1	85
Lotto 2	92
Lotto 3	94
Lotto 4	98
Riserve e particolarità da segnalare	105
Riepilogo bando d'asta	110
Lotto 1	110
Lotto 2	110
Lotto 3	111
Lotto 4	112
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2015 del R.G.E.	113
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.686.134,40	113
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 185.723,20	113
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 148.431,50	114
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 465.000,00	115
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	116
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Fondi (LT) - via Mola di Vetere, piano T-1	116

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	117
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	118
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1.....	119
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	120
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via Estonia	121

INCARICO

All'udienza del 08/12/2017, il sottoscritto Arch. Ricci Alessandro, con studio in Via Sisto V, 21 - 04100 - Latina (LT), email alessandro1984r@libero.it, PEC alessandro.ricci3@archiworldpec.it, Tel. 0773 696 413 , Fax 0773 696 413, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Fondi (LT) - via Mola di Vetere, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via Estonia

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Fondi (LT) - via Mola di Vetere, piano T-1

DESCRIZIONE

Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto n. 1, bene 1, è ubicato nel comune di Fondi (LT), in via Mola di Vetere, e ricade all'interno della zona Industriale, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi;

Il bene oggetto della presente perizia estimativa è rappresentato da un fabbricato industriale costituito da n. 2 piani fuori terra (T-1) con relativa corte di pertinenza, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 53, particella 999, e da un terreno, su cui insiste una servitù di passaggio a favore dei terreni limitrofi, posto in adiacenza al lotto di pertinenza, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 53, particella 902 e particella 918, e destinati a viabilità.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto è stato possibile accertare, 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)

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 22/10/2004 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, coadiutore del Notaio dott. Guido Fuccillo, repertorio n. 93263, raccolta n. 25179, risulta che la società **** Omissis **** ha acquistato un terreno distinto al catasto al foglio 53 particelle 843, 901, 902, 917 e 918, sul quale ha in seguito realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento.

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento, con relativa area di pertinenza, ed il terreno che consente l'accesso allo stesso, distinti al Catasto al foglio 53, particelle 999, 902 e 918, confinano catastalmente:

- a nord con particelle 954 e 838;
- a est con particelle 844, 905 e 906;
- a ovest con particelle 842, 900, 915 e 916;

- a sud con particelle 919 e 1059.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino industriale	2268,80 mq	2318,40 mq	1,00	2318,40 mq	5,00 m	Terra
Area di pertinenza	2626,00 mq	2626,00 mq	0,10	262,60 mq	0,00 m	Terra
Magazzino industriale	1664,27 mq	1708,00 mq	1,00	1708,00 mq	3,53 m	Primo
balcone	97,65 mq	97,65 mq	0,25	24,41 mq	0,00 m	Primo
Rampa carrabile	345,60 mq	345,60 mq	0,30	103,68 mq	0,00 m	Terra e primo
Terreno	1062,00 mq	1062,00 mq	0,05	53,10 mq	0,00 m	Terra
zona terrazzata	687,68 mq	687,68 mq	0,35	240,69 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				4710,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4710,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà risultante a nome della società **** Omissis ****;

Il giorno 7 del mese di Marzo dell'anno 2018, il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico sito in Fondi, alla presenza continua dell'unico intervenuto avv. Francesco Fusco, in qualità di custode giudiziario, atteso inutilmente il sig. **** Omissis ****, in qualità di amministratore della società **** Omissis **** parte esecutata, anche se previamente avvisato tramite posta pec, non potendo accedere agli immobili oggetto di esecuzione, si è proceduto ad effettuare alcune foto esterne dell'immobile e si è deciso di rinviare le operazioni peritali;

In seguito, in merito al solo immobile costituito da un fabbricato industriale, il sottoscritto, in data 28/03/2018, si è recato nuovamente presso l'immobile sito in Fondi in via Mola di Vetere, dove, alla presenza continua degli intervenuti avv. Francesco Fusco, quale custode giudiziario, e del sig. **** Omissis ****, quale amministratore della società **** Omissis ****, si è proceduto ad effettuare l'accesso al bene oggetto di pignoramento e ad effettuare gli opportuni accertamenti tecnici, ispezionando sia gli ambienti interni che esterni; sono state effettuate misurazioni degli ambienti interni, annotate le caratteristiche costruttive dell'immobile ed effettuate fotografie ritraenti lo stato dei luoghi.

Sulla scorta delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative all'unità immobiliare in oggetto, ed in particolare:

PIANO TERRA- MAGAZZINO INDUSTRIALE

Superficie utile:

- magazzino mq. 2.268,80
tot. s.u. mq. 2.268,80

Pertinenze:

- area di pertinenza mq. 2.626,00
tot. s.u. mq. 2.626,00

L'altezza rilevata degli ambienti interni posti al piano terra risulta pari a circa ml. 5 dall'intradosso del solaio, e ml. 4,60 sotto trave.

PIANO PRIMO- MAGAZZINO INDUSTRIALE

Superficie utile:

- magazzino mq. 1.664,27
tot. s.u. mq. 1.664,27

Pertinenze:

- zona terrazzata mq. 687,68
- balcone mq. 97,65
- rampa carrabile mq. 345,60
tot. s.u. mq. 1.130,93

L'altezza rilevata degli ambienti interni posti al piano primo risulta pari a circa ml. 3,53 dalla superficie inferiore della copertura, e ml. 4,14 dall'intradosso del solaio.

Oltre a quanto sopra, risulta oggetto di pignoramento anche un terreno, posto in adiacenza alla corte di pertinenza del fabbricato industriale, destinato a viabilità, e che, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, risulta avere una superficie di circa mq. 1.062,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/1996 al 22/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 843 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 1660 Reddito dominicale 20,58 Reddito agrario € 17,15
Dal 21/09/2004 al 22/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 902 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 0814 Reddito dominicale 10,09 Reddito agrario € 8,14
Dal 21/09/2004 al 22/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 918 Qualità Agrumeto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0248 Reddito dominicale 2,18

		Reddito agrario € 1,54
Dal 21/09/2004 al 22/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 901 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 3395 Reddito dominicale 42,08 Reddito agrario € 35,07
Dal 22/10/2004 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 917 Qualità Agrumeto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0014 Reddito dominicale 0,12 Reddito agrario € 0,09
Dal 22/10/2004 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 843 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 1660 Reddito dominicale 20,58 Reddito agrario € 17,15
Dal 22/10/2004 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 901 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 3395 Reddito dominicale 42,08 Reddito agrario € 35,07
Dal 22/10/2004 al 04/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 902 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 0814 Reddito dominicale 10,09 Reddito agrario € 8,14
Dal 22/10/2004 al 09/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 918 Qualità Agrumeto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0248 Reddito dominicale 2,18 Reddito agrario € 1,54
Dal 21/07/2009 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 999 Categoria D1 Rendita € 11.812,00 Piano T-1
Dal 26/11/2009 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 999 Categoria D1 Rendita € 28.346,40 Piano T-1

Il fabbricato, magazzino industriale, oggetto di pignoramento, distinto al NCEU al foglio 53, particella 999, è stato catastalmente costituito in data 21/07/2009;

Il terreno, su cui insiste il fabbricato, nasce da una variazione del 09/07/2009 protocollo n. LT0227679 in atti dal 09/07/2009, che ha portato alla soppressione delle precedenti particelle 843, 901 e 917, originate a loro volta da un precedente frazionamento del 31/07/1996 in atti dal

02/08/1996;

I terreni, oggetto di pignoramento, distinti al catasto terreni al foglio 53, particelle 902 e 918, derivano da un frazionamento del 21/09/2004 protocollo n. LT0175850 in atti dal 21/09/2004.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	999			D1				28346,4	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
53	902				Seminativo irriguo	U	0814	10,09	8,14	
53	918				Agrumeto	4	0248	2,18	1,54	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina per il rilascio di planimetrie catastali (in allegato) ed effettuava visure (in allegato) dalle quali si rilevava che l'unità immobiliare, inserita nella descrizione di cui all'Atto di Pignoramento, risultava ubicata in Fondi (LT), via Mola di Vetere, ed era così identificata all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina:

- Opificio, sito in Comune di Fondi (LT), via Mole di Vetere, piano T-1, distinto al foglio 53, particella 999, cat. D/1, rendita €. 28.346,40.

Detto immobile risulta catastalmente intestati a:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Oltre a detto fabbricato, risulta un terreno oggetto di pignoramento e posto in adiacenza al lotto di pertinenza, destinato a viabilità, e così identificato all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina:

- Terreno, qualità seminativo irriguo, distinto al foglio 53, particella 902, sup. mq. 814, reddito dominicale €. 10,09, reddito agrario €. 8,41;

- Terreno, qualità agrumeto, distinto al foglio 53, particella 918, sup. mq. 248, reddito dominicale €. 2,18, reddito agrario €. 1,54;

Detto terreno risulta catastalmente intestati a:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza costruttiva, con lievi differenze metriche che hanno interessato in particolare la dimensione delle due rampe carrabili che risultano eseguite con lunghezza

superiore di circa ml. 4,70, e per le quali non si è ritenuto di dover procedere alla variazione catastale.

PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche a seguito delle ulteriori operazioni di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. di Latina.

PATTI

Da quanto è stato possibile accertare, il bene non risulta occupato, e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati in sito, si è potuto accertare che il bene risulta parzialmente incompleto ed inutilizzato, ed in particolare risulta privo di parte degli infissi, di finiture interne, degli impianti essenziali per l'utilizzo della struttura, e di sistemazioni esterne delle aree scoperte dell'edificio e della corte.

Da quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ritiene che l'immobile risulta in un discreto stato di conservazione, e che necessiti di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a completamento delle opere eseguite, quali la realizzazione degli impianti, messa in opera degli infissi mancanti, opere di sistemazione interna, in modo tale da poter essere idoneo all'uso per il quale è destinato.

PARTI COMUNI

Da quanto è stato possibile accertare, non risultano parti comuni al fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 22/10/2004 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, coadiutore del Notaio dott. Guido Fuccillo, repertorio n. 93263, raccolta n. 25179, risulta che le particelle 918 e 902 sono gravate da servitù di passaggio costituita da una striscia di terreno che parte da via Mola di Vetere fino a raggiungere il bene oggetto di pignoramento permettendone l'accesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto n. 1, bene 1, è ubicato nel comune di Fondi (LT), in via Mola di Vetere, e ricade all'interno della zona Industriale, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi;

Il bene oggetto della presente perizia estimativa è rappresentato da un fabbricato industriale costituito da n. 2 piani fuori terra (T-1) con relativa corte di pertinenza, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 53, particella 999, e da un terreno, su cui insiste una servitù di passaggio a favore dei terreni limitrofi, posto in adiacenza al lotto di pertinenza, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 53, particella 902 e particella 918, e destinato a viabilità.

L'edificio risulta essere stato realizzato nel 2009 ed è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato con muratura perimetrale in pannelli prefabbricati;

L'accesso alla proprietà avviene dalla via Mola di Vetere, tramite cancello in ferro, che consente di raggiungere una stradina sterrata, priva di manto stradale ed illuminazione, ed il lotto di pertinenza del fabbricato;

La stradina risulta incompleta e non ne consente un idoneo utilizzo;

La viabilità prevista dal piano particolareggiato di zona risulta ancora non attuata e per tale motivo l'attuale accesso al fabbricato ed alla corte di pertinenza non risulta di agevole passaggio;

Il piano terra del fabbricato, accessibile tramite l'area di pertinenza, è costituito da un unico ambiente magazzino, con una superficie utile pari a circa mq. 2.268,80, destinato, così come riportato nella relazione allegata al Permesso di Costruire, a lavorazione, trasformazione, deposito e vendita;

L'altezza dell'ambiente interno risulta pari a circa ml. 5 dall'intradosso del solaio, e ml. 4,60 sotto trave.

Il magazzino posto al piano terra è dotato di diversi accessi carrabili e pedonali posti lungo le pareti lato nord-ovest e sud-est, e costituiti da serrande e porte in ferro;

Le finestre risultano incomplete e prive di infissi;

i pavimenti risultano di tipo industriale;

le superfici delle pareti interne non risultano intonacate.

L'accesso al magazzino posto al piano primo è consentito da n. 2 rampe carrabili posti in adiacenza al fabbricato lungo i lati nord-est e sud-ovest;

Il piano primo del fabbricato è costituito da un unico ambiente magazzino, con una superficie utile pari a circa mq. 1.664,27, destinato, così come riportato nella relazione allegata al Permesso di Costruire, a uffici e lavorazione, trasformazione, deposito e vendita;

L'altezza rilevata degli ambienti interni posti al piano primo risulta pari a circa ml. 3,53 dalla superficie inferiore della copertura, e ml. 4,14 dall'intradosso del solaio;

Al piano primo è presente una zona terrazzata posta sul lato nord-ovest, con una superficie pari a circa mq. 687,64, raggiungibile tramite rampe carrabili e destinata al transito dei mezzi industriali di trasporto e scarico merci, e dalla quale è possibile accedere all'interno del magazzino, ed un balcone posto sul lato sud-est, con una superficie pari a circa mq. 97,65, accessibile dall'interno del magazzino, realizzato in aggetto rispetto la costruzione e dotato di pavimento in ceramica e ringhiera in ferro;

La zona terrazzata posta sul lato nord-ovest e le rampe carrabili risultano incomplete, e presentano, in superficie, uno strato di guaina privo di pavimentazione e di idoneo parapetto;

Il magazzino posto al piano primo è dotato di diversi accessi carrabili e pedonali posti lungo le pareti lato nord-ovest e sud-est, e costituiti da serrande e porte in ferro;

Le finestre risultano incomplete e prive di infissi;

i pavimenti risultano allo stato grezzo e privi di finiture;

le superfici delle pareti interne non risultano intonacate.

L'area di pertinenza del fabbricato, con una superficie al netto della costruzione di circa mq. 2.626,00, risulta priva di pavimentazione idonea per l'uso proprio della stessa, mancante di idonea recinzione e solo in parte delimitata da un muretto con altezza di circa ml 1;

Il fabbricato risulta privo di impianti elettrici, di riscaldamento, idrico-sanitario e risulta privo di allaccio fognario;

Dai sopralluoghi effettuati in sito, si è potuto accertare che il bene risulta parzialmente incompleto ed

inutilizzato, ed in particolare risulta privo di parte degli infissi, di finiture interne, degli impianti essenziali per l'utilizzo della struttura, e di sistemazioni esterne delle aree scoperte dell'edificio e della corte.

Da quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ritiene che l'immobile risulta in un discreto stato di conservazione, e che necessiti di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a completamento delle opere eseguite, quali la realizzazione degli impianti, messa in opera degli infissi mancanti, opere di sistemazione interna, in modo tale da poter essere idoneo all'uso per il quale è destinato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Durante il corso dei sopralluoghi effettuati presso i luoghi oggetto di esecuzione, il sig. **** Omissis ****, in qualità di amministratore della società **** Omissis ****, parte esecutata, ha permesso l'accesso all'immobile, all'interno del quale risultavano depositati degli attrezzi mobili da lavoro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/2004 al 17/01/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Fuccillo	22/10/2004	93263	25178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	26/10/2004		

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.

Nell'atto di compravendita redatto in data 22/10/2004 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, coadiutore del Notaio dott. Guido Fuccillo, repertorio n. 93263, raccolta n. 25179, la società **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis ****, vendono alla società **** Omissis ****, un terreno distinto al catasto al foglio 53 particelle 843, 901, 902, 917 e 918;

Il sottoscritto precisa che le particelle 843, 901 e 917, attualmente soppresse al Catasto terreni, hanno originato l'attuale particella 999, sulla quale insiste il fabbricato oggetto di esecuzione;

Il sottoscritto, al fine di constatare la provenienza storica degli immobili oggetto di pignoramento, e a seguito dell'analisi dell'atto di compravendita sopra riportato, ha potuto constatare che il terreno distinto con la particella 843 è pervenuto al sig. **** Omissis ****, venditore, per acquisto fattone da **** Omissis ****, con atto del notaio Gino Bartolomeo di Formia in data 24/03/1980, repertorio n. 2163, registrato a Formia il 11/04/1980 al n. 1277;

Mentre le particelle 901, 902, 917 e 918 sono pervenute alla società **** Omissis **** con sede in Roma, in epoca antecedente al 1963, e la stessa società, con atto di fusione e incorporazione a rogito del Notaio Janiri di Roma del 23/06/1981 repertorio n. 1.017.674, è stata incorporata nella società **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 17/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 02/08/2013
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 03/07/2013
N° repertorio: 557
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 09/08/2013
Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 07/08/2013
N° repertorio: 563
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 26/06/2015
Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1859
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina

Data: 20/04/2015
N° repertorio: 1441

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 13/09/2013
Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 18/02/2015
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U. presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina, risulta una iscrizione per ipoteca giudiziale proveniente da sentenza di condanna del 26/06/2015, reg. particolare n. 1859, reg. generale n. 12894 (in allegato), a favore dei sig.ri **** Omissis ****, contro la società **** Omissis ****, parte esecutata, sull'immobile in oggetto alla data del 17/01/2018 oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale.

Dalle visure ipotecarie effettuate per immobile dal sottoscritto in merito alle particelle 999, 902 e 918, oggetto di pignoramento, non risulta l'ipoteca volontaria iscritta a Latina il 10/08/2006, per €. 1.600.000 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, a garanzia di mutuo condizionato, reg. gen. 31093, part. 17626, così come riportata negli atti ipocatastali di causa, la quale risulta invece gravante sulla particella originaria n. 843 (in allegato).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Mola di Vetere;
L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona industriale così come definito dall'art. 14 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, e dal Piano Particolareggiato della zona L.I.- localizzazioni industriali e artigianali;

Nell'ambito della zona industriale si applicano i seguenti parametri:

- area minima del lotto per stabilimenti industriali: 5.000 mq
 - area minima del lotto per laboratori artigianali: 1.000 mq
 - rapporto di copertura 40/100
 - distanza minima dai confini stradali ml 15
 - distanza minima dai confini interni ml 10
 - altezza massima dalla distanza minima ml 10
 - costruzioni accessorie su distacchi: ammesse per mq 250 h= ml 3,50
- così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Durante il corso delle indagini, il sottoscritto si recava presso gli Uffici Tecnici del comune di Fondi (LT) per constatare l'esistenza, agli atti del Comune, di autorizzazioni e/o Concessioni/ Permessi di Costruire rilasciate per la costruzione dell'immobile oggetto della presente relazione estimativa.

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che, per la costruzione dell'immobile oggetto di accertamento tecnico, risultavano essere state rilasciate nel tempo diverse autorizzazioni alla società **** Omissis ****:

- Permesso di Costruire n. 1033 del 14.04.2006, per la realizzazione di un immobile suddiviso in n. 4 magazzini a piano terra e n. 4 uffici al piano primo;

- Permesso di Costruire n. 1215 del 05/09/2006, per variante in corso d'opera relativo al Permesso di Costruire n. 1033;

- Permesso di Costruire n. 2186 del 11/08/2009, per variante in corso d'opera relativa al Permesso di Costruire n. 1033 e successiva variante n. 1215 per cambio di prospetto e diversa distribuzione interna di magazzini.

Dall'analisi della documentazione presente nel relativo fascicolo depositato presso il Comune, è stato possibile accertare la presenza della relazione a struttura ultimata redatta dal geom. **** Omissis **** e depositata presso il Comune in data 16/06/2011, e del certificato di collaudo redatto dall'ing. **** Omissis **** e depositato presso gli uffici della Regione Lazio in data 08/07/2011, mentre non è risultata la relativa comunicazione di fine lavori ed il certificato di agibilità;

Il sottoscritto, dalle ulteriori ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Fondi, ha potuto constatare l'esistenza di un verbale di deliberazione della Giunta Municipale n. 44 del 21/02/2006 in merito all'approvazione della convenzione per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria P.P.E. in località "Pantanello, Zona L1";

Dall'analisi del sopra riportato verbale, risulta che la giunta municipale, a seguito del progetto presentato in data 11/07/2005 prot. n. 26764/A, riferito al successivo Permesso di Costruire n. 1033 del 14/04/2006, dal sig. **** Omissis ****, amministratore unico della società **** Omissis **** per la realizzazione di magazzini industriali su lotto ubicato nel P.P.E. del comprensorio industriale in località Pantanello Zona L1, a seguito della nota n. 1308/A del 11/01/2006 con la quale il sig. **** Omissis **** richiedeva il convenzionamento, degli oneri concessori, derivanti dal progetto di cui sopra per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al tratto di strada di piano per l'accesso al lotto ed in particolare del tratto parziale del tronco Q-P del II stralcio Zona "L1", delibera di accogliere l'istanza presentata dal sig. **** Omissis **** relativa alla proposta di convenzione per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione;

Da quanto risulta dallo schema di convenzione allegato alla sopra riportata delibera, le opere di urbanizzazione primaria da realizzare si riferiscono alle particelle 902 e 918, di proprietà della società **** Omissis **** ed oggetto di pignoramento, ed alle particelle 906 e 908, di proprietà della società **** Omissis ****.

Si precisa in merito a quanto sopra relazionato, che l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione dovrà essere adempiuto da parte dell'aggiudicatario all'asta del bene, subentrando agli obblighi della società **** Omissis ****, a seguito di opportuni accordi con l'amministrazione comunale di Fondi;

Si precisa inoltre che la spesa presunta per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare ammontano a circa €. 104.000,00, così come riportate nella delibera di approvazione della convenzione, che costituiscono il presupposto per dare ultimazione alle opere autorizzate.

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto e le planimetrie allegate al Permesso di Costruire n. 2186 del 11/08/2009, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza costruttiva, con lievi differenze metriche che hanno interessato in particolare la dimensione delle due rampe carrabili che risultano eseguite con lunghezza superiore di circa ml. 4,70.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano onere condominiali gravanti sull'immobile in oggetto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 2, bene 2, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Spinete I, III tratto, e ricade all'interno della zona di espansione, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi;

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, con annesso locale uso garage posto al piano seminterrato con antistante portico, facenti parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, terra, primo e secondo), distinti presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 36, particella 2088, sub 15.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 2, bene 3, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Spinete, e ricade all'interno della zona di espansione, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi;

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato, facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo e secondo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 36, particella 2088, sub 18.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Da quanto è stato possibile accertare la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Da quanto è stato possibile accertare la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

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)

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dal notaio Maria Concetta Fuccillo, repertorio n. 5814, raccolta n. 2448, risulta che la società **** Omissis **** ha acquistato un terreno distinto al catasto al foglio 36, particelle 1959, 1961, 1963 e 1892, sul quale ha in seguito realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

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)

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dal notaio Maria Concetta Fuccillo, repertorio n. 5814, raccolta n. 2448, risulta che la società **** Omissis **** ha acquistato un terreno distinto al catasto al foglio 36, particelle 1959, 1961, 1963 e 1892, sul quale ha in seguito realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

L'immobile oggetto di pignoramento, distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 36, particella 2088, sub. 15, posto al piano primo, risulta confinante catastalmente:

- a est con sub. 16;
- a ovest con sub. 10;

- a nord e sud con area comune al fabbricato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

L'immobile oggetto di pignoramento, distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 36, particella 2088, sub. 18, posto al piano seminterrato, risulta confinante catastalmente:

- a est con sub. 6;
- a ovest con sub. 15;
- a nord con sub. 5.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,95 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	1
terrazzo coperto	51,52 mq	51,52 mq	0,30	15,46 mq	0,00 m	1
balcone	6,66 mq	6,66 mq	0,25	1,67 mq	0,00 m	1
garage	19,35 mq	23,00 mq	0,60	13,80 mq	2,30 m	seminterrato
portico	15,58 mq	15,58 mq	0,25	3,90 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				112,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà risultante a nome della società **** Omissis ****;

Il giorno 7 del mese di Marzo dell'anno 2018, il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico sito in Fondi, via Spinete I, III tratto, alla presenza continua dell'unico intervenuto avv. Francesco Fusco, in qualità di custode giudiziario, atteso inutilmente il sig. **** Omissis ****, in qualità di amministratore della società **** Omissis ****, parte esecutata, anche se previamente avvisato tramite posta pec, non potendo accedere all'immobile in quanto chiuso con portone blindato, si è proceduto ad effettuare alcune foto esterne dell'immobile e si è deciso di rinviare le operazioni peritali;

In seguito, il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'immobile sito in Fondi in via Spinete I, III tratto, dove, alla presenza continua degli intervenuti avv. Francesco Fusco, quale custode giudiziario, e del sig. **** Omissis ****, quale amministratore della società **** Omissis ****, si è proceduto ad

effettuare l'accesso al bene oggetto di pignoramento e ad effettuare gli opportuni accertamenti tecnici, ispezionando sia gli ambienti interni che esterni; sono state effettuate misurazioni degli ambienti interni, annotate le caratteristiche costruttive dell'immobile ed effettuate fotografie ritraenti lo stato dei luoghi.

Sulla scorta delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative all'unità immobiliare in oggetto, ed in particolare:

PIANO PRIMO- APPARTAMENTO

Superficie utile residenziale:

- sogg./ang. cott. mq. 26,24
- camera da letto mq. 13,68
- stanza 1 mq. 8,66
- stanza 2 mq. 7,22
- w.c. mq. 1,67
- bagno mq. 5,11
- disimpegno mq. 2,37
- tot. s.u.r. mq. 64,95

Superficie utile non residenziale

- balcone mq. 6,66
- terrazzo coperto mq. 51,52
- tot. s.u. non r. mq. 58,18

L'altezza rilevata degli ambienti interni all'abitazione posti al piano primo risulta pari a circa ml. 2,70.

PIANO SEMINTERRATO- GARAGE

Superficie utile non residenziale

- garage mq. 19,35
- portico mq. 15,58
- tot. s.u. non r. mq. 34,93

L'altezza rilevata degli ambienti interni al garage posti al piano seminterrato risulta pari a circa ml. 2,30.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,98 mq	9,68 mq	1,00	9,68 mq	2,30 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				9,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà risultante a nome della società **** Omissis ****;

Il giorno 7 del mese di Marzo dell'anno 2018, il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico sito in Fondi, via Spinete I, III tratto, alla presenza continua dell'unico intervenuto avv. Francesco Fusco, in qualità di custode giudiziario, atteso inutilmente il sig. **** Omissis ****, in qualità di amministratore della società **** Omissis **** parte esecutata, anche se previamente avvisato tramite posta pec, non potendo accedere all'immobile in quanto chiuso con portone blindato, si è proceduto ad effettuare alcune foto esterne dell'immobile e si è deciso di rinviare le operazioni peritali;

In seguito, il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'immobile sito in Fondi in via Spinete I, III tratto, dove, alla presenza continua degli intervenuti avv. Francesco Fusco, quale custode giudiziario, e del sig. **** Omissis ****, quale amministratore della società **** Omissis ****, si è proceduto ad effettuare l'accesso al bene oggetto di pignoramento e ad effettuare gli opportuni accertamenti tecnici, ispezionando sia gli ambienti interni che esterni; sono state effettuate misurazioni degli ambienti interni, annotate le caratteristiche costruttive dell'immobile ed effettuate fotografie ritraenti lo stato dei luoghi.

Sulla scorta delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative all'unità immobiliare in oggetto, ed in particolare:

PIANO SEMINTERRATO- CANTINA

Superficie utile non residenziale:

- cantina mq. 7,98
- tot. s.u.non r. mq. 7,98

L' altezza dell'ambiente interno risulta pari a circa ml. 2,30.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2006 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1892 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0022 Reddito dominicale 0,51 Reddito agrario € 0,20
Dal 11/06/2008 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1959 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0561 Reddito dominicale 13,04 Reddito agrario € 5,22
Dal 11/06/2008 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1961 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0467 Reddito dominicale 10,85

		Reddito agrario € 4,34
Dal 11/06/2008 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1963 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0259 Reddito dominicale 6,02 Reddito agrario € 2,41
Dal 10/11/2008 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1892 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0022 Reddito dominicale 0,51 Reddito agrario € 0,20
Dal 10/11/2008 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1963 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0259 Reddito dominicale 6,02 Reddito agrario € 2,41
Dal 10/11/2008 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1959 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0561 Reddito dominicale 13,04 Reddito agrario € 5,22
Dal 10/11/2008 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1961 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0467 Reddito dominicale 10,85 Reddito agrario € 4,34
Dal 24/06/2011 al 02/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 2088 Qualità ENTE URBANO
Dal 09/08/2011 al 02/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 2088, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 520,33 Piano 1-S1

Il sottoscritto, al fine di effettuare una cronistoria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, rilevato che l'immobile è risultato costituito al catasto urbano in data 09/08/2011, ha proceduto ad effettuare ulteriori visure catastali in merito al terreno su cui insiste l'attuale fabbricato ed ai terreni originari;

Dagli accertamenti sopra riportati, si è potuto constatare che il terreno su cui è sito il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, attualmente censito come ente urbano, deriva da una variazione catastale del Tipo mappale del 24/06/2011 protocollo n. LT0168526 in atti dal 24/06/2011, presentato il 24/06/2011, che ha portato alla soppressione delle precedenti particelle 1959, 1961, 1963 e 1892, le quali risultavano intestate alla società **** Omissis ****, parte eseguita.

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 5814, raccolta n. 2448, con il quale i sig.ri **** Omissis ****, e **** Omissis ****, trasferiscono alla società **** Omissis **** il terreno distinto al catasto terreni al

foglio 36 particelle 1959, 1961, 1963 e 1892, la parte venditrice dichiara che:

- la particella 1959 deriva dalla particella 1891, la quale, unitamente alla particella 1892, deriva dalla particella 617;

la particella 1961 deriva dalla particella 1885, a sua volta derivante dalla particella 619;

- la particella 1963 deriva dalla particella 1897, a sua volta derivante dalla particella 619.

Le particelle 617 e 619 erano di proprietà di **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e **** Omissis **** sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972;

A seguito del decesso di **** Omissis ****, avvenuto in data 27/10/1975, esse sono divenute di proprietà di **** Omissis ****.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2006 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1892 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0022 Reddito dominicale 0,51 Reddito agrario € 0,20
Dal 11/06/2008 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1959 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0561 Reddito dominicale 13,04 Reddito agrario € 5,22
Dal 11/06/2008 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1961 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0467 Reddito dominicale 10,85 Reddito agrario € 4,34
Dal 11/06/2008 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1963 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0259 Reddito dominicale 6,02 Reddito agrario € 2,41
Dal 10/11/2008 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1892 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0022 Reddito dominicale 0,51 Reddito agrario € 0,20
Dal 10/11/2008 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1963 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0259 Reddito dominicale 6,02 Reddito agrario € 2,41
Dal 10/11/2008 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1959 Qualità Agrumeto

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 0561 Reddito dominicale 13,04 Reddito agrario € 5,22
Dal 10/11/2008 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 1961 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0467 Reddito dominicale 10,85 Reddito agrario € 4,34
Dal 24/06/2011 al 02/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 2088 Qualità ENTE URBANO
Dal 09/08/2011 al 02/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 2088, Sub. 18 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 13,94 Piano S1

Il sottoscritto, al fine di effettuare una cronistoria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, rilevato che l'immobile è risultato costituito al catasto urbano in data 09/08/2011, ha proceduto ad effettuare ulteriori visure catastali in merito al terreno su cui insiste l'attuale fabbricato ed ai terreni originari;

Dagli accertamenti sopra riportati, si è potuto constatare che il terreno su cui è sito il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, attualmente censito come ente urbano, deriva da una variazione catastale del Tipo mappale del 24/06/2011 protocollo n. LT0168526 in atti dal 24/06/2011, presentato il 24/06/2011, che ha portato alla soppressione delle precedenti particelle 1959, 1961, 1963 e 1892, le quali risultavano intestate alla società **** Omissis ****, parte eseguita.

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 5814, raccolta n. 2448, con il quale i sig.ri **** Omissis ****, e **** Omissis ****, trasferiscono alla società **** Omissis **** il terreno distinto al catasto terreni al foglio 36 particelle 1959, 1961, 1963 e 1892, la parte venditrice dichiara che:

- la particella 1959 deriva dalla particella 1891, la quale, unitamente alla particella 1892, deriva dalla particella 617;

la particella 1961 deriva dalla particella 1885, a sua volta derivante dalla particella 619;

- la particella 1963 deriva dalla particella 1897, a sua volta derivante dalla particella 619.

Le particelle 617 e 619 erano di proprietà di **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e **** Omissis **** sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972;

A seguito del decesso di **** Omissis ****, avvenuto in data 27/10/1975, esse sono divenute di proprietà di **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	2088	15		A2	3	6,5		520,33	1-S1	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina per il rilascio di planimetrie catastali (in allegato) ed effettuava visure (in allegato) dalle quali si rilevava che l'unità immobiliare, inserita nella descrizione di cui all'Atto di Pignoramento, risultava ubicata in Fondi (LT), via Spinete I, III tratto, ed era così identificata all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina:

-Appartamento per civile abitazione, sito in Comune di Fondi (LT), via Spinete I, piano S1-1, distinto al foglio 36, particella 2088, sub 15, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale mq. 102, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq. 90, rendita €. 520,33.

Detto immobile risulta catastalmente intestato a:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza costruttiva, ad esclusione, in parte, di lievi differenze metriche, tra cui il portico posto al piano seminterrato che, allo stato attuale, risulta leggermente più corto di circa 30 cm, forse dovuto all'aver realizzato la muratura perimetrale superiore a quanto riportato nella scheda catastale, e per le quali non si è ritenuto di dover procedere alla variazione catastale.

Risulta inoltre dalla planimetria catastale che il locale al piano seminterrato annesso all'appartamento viene rappresentato come deposito anziché locale garage, per le quali difformità si dovrà procedere prima della vendita alle operazioni di aggiornamento catastale.

Per tali operazioni catastali si presume una spesa pari a circa €. 1000,00.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	2088	18		C2	1	9 mq	10 mq	13,94	S1	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina per il rilascio di planimetrie catastali (in allegato) ed effettuava visure (in allegato) dalle quali si rilevava che l'unità immobiliare, inserita nella descrizione di cui all'Atto di Pignoramento, risultava ubicata in Fondi (LT), via Spinete I, III tratto, ed era così identificata all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina:

-Magazzino e deposito, sito in Comune di Fondi (LT), via Spinete I, piano S1, scala A, distinto al foglio 36, particella 2088, sub 18, cat. A/2, classe 1, consistenza 9 mq., sup. catastale mq. 10, rendita €. 13,94.

Detto immobile risulta catastalmente intestati a:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza costruttiva.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Dall'analisi dell'atto di pignoramento, oltre ai beni oggetto di stima, risulta essere stato riportato un terreno sito in via Spinete I, III tratto, distinto al catasto al foglio 36, particella 2089, attualmente ente urbano;

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina e dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 5814, raccolta n. 2448, risulta che il terreno sopra riportato proviene dalla soppressione della precedente particella 1892, la quale, risulta destinata ad ampliamento stradale.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Dall'analisi dell'atto di pignoramento, oltre ai beni oggetto di stima, risulta essere stato riportato un terreno sito in via Spinete I, III tratto, distinto al catasto al foglio 36, particella 2089, attualmente ente urbano;

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina e dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 5814, raccolta n. 2448, risulta che il terreno sopra riportato proviene dalla soppressione della precedente particella 1892, la quale risulta destinata ad ampliamento stradale.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Da quanto emerso in fase di sopralluogo e dai colloqui avuti con il custode giudiziario, l'immobile risulta attualmente libero.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, le chiavi della porta d'ingresso risultavano in possesso del sig. **** Omissis ****, amministratore della società **** Omissis ****, e risultavano all'interno dell'immobile oggetti di vario tipo (vedi documentazione fotografica in allegato).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un buono stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un normale stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

L'appartamento ed il locale ad uso garage fanno parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, piano rialzato, primo, secondo) con corte di pertinenza;

La costruzione presenta delle parti comuni ai singoli immobili, quali un'area di pertinenza che consente di raggiungere il piano seminterrato, un passaggio stradale e pedonale, traversa di via Spinete, che consente di raggiungere l'ingresso ai vani scala, e disimpegni posti al piano seminterrato, così come riportato nell'elaborato planimetrico depositato al catasto.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

La cantina fa parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, piano rialzato, primo, secondo) con corte di pertinenza;

La costruzione presenta delle parti comuni ai singoli immobili, quali un'area di pertinenza che consente di raggiungere il piano seminterrato, un passaggio stradale e pedonale, traversa di via Spinete, che consente di raggiungere l'ingresso ai vani scala, e disimpegni posti al piano seminterrato, così come riportato nell'elaborato planimetrico depositato al catasto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, notaio in Latina, rep. 5814, racc. 2448, con il quale la società **** Omissis **** acquista dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** il terreno originario sul quale in seguito ha realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, risulta che l'accesso al terreno in trasferimento è consentito da una servitù di passaggio a carico delle particelle 1886 e 1898, rimaste di proprietà del sig. **** Omissis ****, e viene inoltre destinata a strada privata in comune tra le parti, sig.

**** Omissis **** e società **** Omissis ****, la porzione più sottile della particella 1962 (proprietà **** Omissis ****) e 1963 (proprietà **** Omissis ****).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, notaio in Latina, rep. 5814, racc. 2448, con il quale la società **** Omissis **** acquista dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** il terreno originario sul quale in seguito ha realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, risulta che l'accesso al terreno in trasferimento è consentito da una servitù di passaggio a carico delle particelle 1886 e 1898, rimaste di proprietà del sig. **** Omissis ****, e viene inoltre destinata a strada privata in comune tra le parti, sig. **** Omissis **** e società **** Omissis ****, la porzione più sottile della particella 1962 (proprietà **** Omissis ****) e 1963 (proprietà **** Omissis ****).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti in Fondi (LT) via Spinete I, III tratto, e sono costituiti da un appartamento posto al piano primo e da un locale ad uso garage posto al piano seminterrato con antistante portico, facenti parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, piano rialzato, primo, secondo) costituito da n. 2 scale condominiali denominate scala A e B, con corte di pertinenza;

L'edificio risulta essere stato realizzato nel 2011 ed è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato che sorregge solai in latero-cemento;

Il rivestimento esterno dell'edificio risulta costituito da intonaco con pitture;

L'accesso all'edificio è consentito sia dalla via Spinete tramite cancello pedonale e carrabile che permette di raggiungere l'area di pertinenza comune al fabbricato ed i locali posti al piano seminterrato, sia da stradina secondaria, posta al lato sud del fabbricato, che permette di raggiungere i vani scala interni alla costruzione che collegano i piani della stessa;

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala A, tramite stradina secondaria alla via Spinete, che consente di raggiungere il vano scala interno e l'ascensore;

l'appartamento, posto al piano primo, è costituito da un ambiente soggiorno e cucina, una camera da letto con piccolo w.c., n. 2 stanze, un bagno, un disimpegno, un balcone ed un terrazzo coperto;

l'altezza degli ambienti interni dell'abitazione risultano pari a circa ml. 2,70;

le pareti interne dell'appartamento sono per la gran parte intonacate ad esclusione dei w.c. e parte della cucina dove risultano parzialmente rivestite in piastrelle in ceramica;

il pavimento risulta costituito da piastrelle in ceramica;

sono presenti finestre e portefinestre in legno con vetro camera, dotate di serrande in p.v.c.;

i w.c. sono dotati di illuminazione naturale e provvisti di elementi sanitari;

L'immobile risulta dotato degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e fognario.

Risulta, annesso all'appartamento, un locale ad uso garage, posto al piano seminterrato, e accessibile sia da scala interna tramite porta in acciaio, che dalla corte di pertinenza al fabbricato tramite serranda basculante in lamiera;

il garage risulta essere costituito da un unico ambiente dotato di illuminazione naturale con annessa area porticata esterna e adiacente all'ingresso;

le pareti interne risultano intonacate ed è presente un lavabo;

Il garage risulta dotato di impianto di illuminazione.

L'area di pertinenza del fabbricato, adibita a spazi di manovra per gli autoveicoli, risulta asfaltata e dotata di pali per l'illuminazione.

Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un buono stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.

BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Fondi (LT) via Spinete I, III tratto, ed è costituito da un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato, facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, piano rialzato, primo, secondo) costituito da n. 2 scale condominiali denominate scala A e B, con corte di pertinenza;

L'edificio risulta essere stato realizzato nel 2011 ed è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato che sorregge solai in latero-cemento;

Il rivestimento esterno dell'edificio risulta costituito da intonaco con pitture;

L'accesso all'edificio è consentito sia dalla via Spinete tramite cancello pedonale e carrabile che permette di raggiungere l'area di pertinenza comune al fabbricato ed i locali posti al piano seminterrato, sia da stradina secondaria, posta al lato sud del fabbricato, che permette di raggiungere i vani scala interni alla costruzione che collegano i piani della stessa;

L'accesso alla cantina avviene dalla scala A, tramite stradina secondaria alla via Spinete, che consente di raggiungere il vano scala interno e l'ascensore;

la cantina, posta al piano seminterrato, è costituita da un unico ambiente e presenta un'altezza interna di circa ml. 2,30;

L'immobile risulta dotato di illuminazione naturale;

Le pareti interne risultano intonacate;

L'immobile risulta dotato dell'impianto elettrico.

Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un normale stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

L'immobile risulta libero

Da quanto emerso in fase di sopralluogo e dai colloqui avuti con il custode giudiziario, l'immobile risulta attualmente libero.

BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, le chiavi della porta d'ingresso risultavano in possesso del sig. **** Omissis ****, amministratore della società **** Omissis ****, e risultavano all'interno dell'immobile oggetti di vario tipo (vedi documentazione fotografica in allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2008 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Concetta Fuccillo	10/11/2008	5814	2448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/11/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Il sottoscritto, al fine di constatare la provenienza dell'immobile, accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla stessa società **** Omissis ****, parte esecutata, ha provveduto all'analisi dell'atto di compravendita con il quale è stato trasferito il terreno originario sul quale è stato in seguito realizzato lo stesso fabbricato;

Da quanto sopra, è risultato che nell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 5814, raccolta n. 2448, i sig.ri **** Omissis ****, e **** Omissis ****, trasferiscono alla società **** Omissis **** il terreno distinto al catasto terreni al foglio 36 particelle 1959, 1961, 1963 e 1892.

Dall'analisi dell'atto sopra riportato, risulta inoltre che la particella 1892 viene destinata ad ampliamento stradale;

Così come riportato nello stesso atto, l'accesso al terreno in trasferimento è consentito da una servitù di passaggio a carico delle particelle 1886 e 1898, rimaste di proprietà del sig. **** Omissis ****, e viene inoltre destinata a strada privata in comune tra le parti, sig. **** Omissis **** e società **** Omissis ****, la porzione più sottile della particella 1962 (proprietà **** Omissis ****) e 1963

(proprietà **** Omissis ****).

In merito alla provenienza, la parte venditrice dichiara che:

- la particella 1959 deriva dalla particella 1891, la quale, unitamente alla particella 1892, deriva dalla particella 617;

la particella 1961 deriva dalla particella 1885, a sua volta derivante dalla particella 619;

- la particella 1963 deriva dalla particella 1897, a sua volta derivante dalla particella 619.

Le particelle 617 e 619 erano di proprietà di **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e **** Omissis **** sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972;

A seguito del decesso di **** Omissis ****, avvenuto in data 27/10/1975, esse sono divenute di proprietà di **** Omissis ****.

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, le particelle 1959, 1961, 1963 e 1892, riportate nell'atto di compravendita ed oggetto di trasferimento, risultano attualmente soppresse a seguito di una variazione catastale del Tipo mappale eseguita in data 24/06/2011, che ha originato le particelle 2088 e 2089.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2008 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Concetta Fuccillo	10/11/2008	5814	2448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/11/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il sottoscritto, al fine di constatare la provenienza dell'immobile, accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla stessa società **** Omissis ****, parte esecutata, ha provveduto all'analisi dell'atto di compravendita con il quale è stato trasferito il terreno originario sul quale è stato in seguito realizzato lo stesso fabbricato;

Da quanto sopra, è risultato che nell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 5814, raccolta n. 2448, i sig.ri **** Omissis ****, e **** Omissis ****, trasferiscono alla società **** Omissis **** il terreno distinto al catasto terreni al foglio 36 particelle 1959, 1961, 1963 e 1892.

Dall'analisi dell'atto sopra riportato, risulta inoltre che la particella 1892 viene destinata ad ampliamento stradale;

Così come riportato nello stesso atto, l'accesso al terreno in trasferimento è consentito da una servitù di passaggio a carico delle particelle 1886 e 1898, rimaste di proprietà del sig. **** Omissis ****, e viene inoltre destinata a strada privata in comune tra le parti, sig. **** Omissis **** e società **** Omissis ****, la porzione più sottile della particella 1962 (proprietà **** Omissis ****) e 1963 (proprietà **** Omissis ****).

In merito alla provenienza, la parte venditrice dichiara che:

- la particella 1959 deriva dalla particella 1891, la quale, unitamente alla particella 1892, deriva dalla particella 617;

la particella 1961 deriva dalla particella 1885, a sua volta derivante dalla particella 619;

- la particella 1963 deriva dalla particella 1897, a sua volta derivante dalla particella 619.

Le particelle 617 e 619 erano di proprietà di **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e **** Omissis **** sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972;

A seguito del decesso di **** Omissis ****, avvenuto in data 27/10/1975, esse sono divenute di proprietà di **** Omissis ****.

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, le particelle 1959, 1961, 1963 e 1892, riportate nell'atto di compravendita ed oggetto di trasferimento, risultano attualmente soppresse a seguito di una variazione catastale del Tipo mappale eseguita in data 24/06/2011, che ha originato le particelle 2088 e 2089.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 18/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 02/08/2013
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 03/07/2013
N° repertorio: 557
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 09/08/2013
Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 07/08/2013
N° repertorio: 563

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale- Esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Latina il 29/02/2012
Reg. gen. 4612 - Reg. part. 3216
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 13/09/2013
Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 18/02/2015
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione- Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 15/11/2011
Reg. gen. 27013 - Reg. part. 4228
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente annotazione si riferisce all'iscrizione n. 2336 del 12/04/2010

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U., non risultano iscrizioni, trascrizioni e/o altre formalità gravanti sull'immobile in oggetto alla data del 18/01/2018 oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale.

BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 19/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 02/08/2013
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 03/07/2013
N° repertorio: 557
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 09/08/2013
Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina

Data: 07/08/2013

N° repertorio: 563

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 26/06/2015
Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1859
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 20/04/2015
N° repertorio: 1441

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 13/09/2013
Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 18/02/2015
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione- Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 15/11/2011
Reg. gen. 27012 - Reg. part. 4227
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente annotazione si riferisce all'iscrizione n. 2336 del 12/04/2010

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U. presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina, risulta una iscrizione per ipoteca giudiziale proveniente da sentenza di condanna del 26/06/2015, reg. particolare n. 1859, reg. generale n. 12894 (in allegato), a favore dei sig.ri **** Omissis ****, contro la società **** Omissis ****, parte esecutata, sull'immobile in oggetto alla data del 19/01/2018 oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Spinete;
L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona di espansione edilizia così come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, sottozona "C2", espansione

semintensiva semplice.

Nell'ambito della zona C2 si applicano i seguenti parametri:

- Dt (densità territoriale)= 114 ab/ha
- It (indice di edificabilità territoriale)= 1,08 mc/mq
- If (fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq
- Hmax (altezza massima dei corpi di fabbrica) = 14,50 ml
- Lmax (lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = libera

così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Fondi.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Spinete;

L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona di espansione edilizia così come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, sottozona "C2", espansione semintensiva semplice.

Nell'ambito della zona C2 si applicano i seguenti parametri:

- Dt (densità territoriale)= 114 ab/ha
- It (indice di edificabilità territoriale)= 1,08 mc/mq
- If (fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq
- Hmax (altezza massima dei corpi di fabbrica) = 14,50 ml
- Lmax (lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = libera

così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Fondi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

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

Durante il corso delle indagini, il sottoscritto si recava presso gli Uffici Tecnici del comune di Fondi (LT) per costatare l'esistenza, agli atti del Comune, di autorizzazioni e/o Concessioni/ Permessi di Costruire rilasciate per la costruzione dell'immobile oggetto della presente relazione estimativa.

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che, per la costruzione dell'immobile oggetto di accertamento tecnico, risultavano essere state rilasciate nel tempo diverse autorizzazioni alla società **** Omissis ****;

- Permesso di Costruire n. 2068 del 03/04/2009, per la realizzazione di un fabbricato residenziale in via Spinete I (III tratto);
- Permesso di Costruire n. 2472 del 13/01/2011, per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 2068.

Dall'analisi della documentazione presente nel relativo fascicolo depositato presso il Comune, è stato possibile accertare la presenza della relazione a strutture ultimate redatta dall'arch. **** Omissis **** e depositata presso il comune in data 31/05/2010 e del Certificato di Collaudo Statico redatto dall'ing. **** Omissis **** e depositato presso gli uffici della Regione Lazio in data 17/06/2010.

Da quanto è stato possibile accertare, non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità per l'immobile in oggetto.

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, notaio in Latina, rep. 5814, racc. 2448, con il quale la società **** Omissis **** acquista dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** il terreno originario sul quale in seguito ha realizzato il

fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, risulta che l'accesso al terreno in trasferimento è consentito da una servitù di passaggio a carico delle particelle 1886 e 1898, rimaste di proprietà del sig. **** Omissis ****, e viene inoltre destinata a strada privata in comune tra le parti, sig. **** Omissis **** e società **** Omissis ****, la porzione più sottile della particella 1962 (proprietà **** Omissis ****) e 1963 (proprietà **** Omissis ****).

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto e le planimetrie allegate al Permesso di Costruire n. 2472, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza costruttiva, ad esclusione, in parte, di lievi differenze metriche per le quali alcuni ambienti dell'appartamento, in particolare il soggiorno e la camera da letto, risultano di consistenza inferiore di circa 10 cm, ed il portico posto al piano seminterrato risulta, allo stato attuale, di lunghezza inferiore di circa 30 cm.

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, sulla scorta di quanto richiesto nei quesiti, ha proceduto ad effettuare l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile trasmesso tramite posta pec alla Regione Lazio in data 15/03/2018, in base alle attuali modalità di acquisizione degli attestati, il tutto allegato alla presente perizia.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

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

Durante il corso delle indagini, il sottoscritto si recava presso gli Uffici Tecnici del comune di Fondi (LT) per costatare l'esistenza, agli atti del Comune, di autorizzazioni e/o Concessioni/ Permessi di Costruire rilasciate per la costruzione dell'immobile oggetto della presente relazione estimativa.

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che, per la costruzione dell'immobile oggetto di accertamento tecnico, risultavano essere state rilasciate nel tempo diverse autorizzazioni alla società **** Omissis ****:

- Permesso di Costruire n. 2068 del 03/04/2009, per la realizzazione di un fabbricato residenziale in via Spinete I (III tratto);

- Permesso di Costruire n. 2472 del 13/01/2011, per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 2068.

Dall'analisi della documentazione presente nel relativo fascicolo depositato presso il Comune, è stato possibile accertare la presenza della relazione a strutture ultimate redatta dall'arch. **** Omissis **** e

depositata presso il comune in data 31/05/2010 e del Certificato di Collaudo Statico redatto dall'ing. **** Omissis **** e depositato presso gli uffici della Regione Lazio in data 17/06/2010.

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 10/11/2008 dalla dott.ssa Maria Concetta Fuccillo, notaio in Latina, rep. 5814, racc. 2448, con il quale la società **** Omissis **** acquista dai sig.ri **** Omissis **** il terreno originario sul quale in seguito ha realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, risulta che l'accesso al terreno in trasferimento è consentito da una servitù di passaggio a carico delle particelle 1886 e 1898, rimaste di proprietà del sig. **** Omissis ****, e viene inoltre destinata a strada privata in comune tra le parti, sig. **** Omissis **** e società **** Omissis ****, la porzione più sottile della particella 1962 (proprietà **** Omissis ****) e 1963 (proprietà **** Omissis ****).

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto e le planimetrie allegate al Permesso di Costruire n. 2472, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza costruttiva.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali oneri di condominio gravanti sull'immobile in oggetto.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONDI (LT) - VIA SPINETE I, III TRATTO, SCALA A, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali oneri di condominio gravanti sull'immobile in oggetto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 3, bene 4, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi;

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento, attualmente utilizzato come studio professionale, posto al piano primo, e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particella 2853, sub 5.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 3, bene 5, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi;

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un locale ad uso garage, posto al piano seminterrato, con antistante portico ed area scoperta, facenti parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particella 2853, sub 11, graffato con particella 2854, sub. 5.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Da quanto è stato possibile accertare la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Da quanto è stato possibile accertare la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 07/11/2007 dal dott. Guido Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 104119, raccolta n. 28171, risulta che la società **** Omissis **** ha acquistato un terreno distinto al catasto al foglio 29 particella 1938, la quale risulta essere la particella originaria relativa al terreno sul quale la stessa società ha in seguito realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

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)

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 07/11/2007 dal dott. Guido Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 104119, raccolta n. 28171, risulta che la società **** Omissis **** ha acquistato un terreno distinto al catasto al foglio 29 particella 1938, la quale risulta essere la particella originaria relativa al terreno sul quale la stessa società ha in seguito realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento.

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

L'immobile oggetto di pignoramento, distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particella 2853, sub. 5, posto al piano primo, risulta confinante catastalmente:

- a est con sub. 3 e 6;
- a sud ed est con particella 2854;
- a nord con particella 2848.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

L'immobile oggetto di pignoramento, distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particella 2853, sub. 11 e particella 2854, sub. 5, posto al piano seminterrato, risulta confinante catastalmente:

- a est con sub. 3 e 6;
- a ovest con sub. 4;

- a sud con sub. 1;
- a nord con particella 2848.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,97 mq	78,91 mq	1,00	78,91 mq	2,70 m	1
balcone	25,72 mq	25,72 mq	0,30	7,72 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				86,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà risultante a nome della società **** Omissis ****;

Il giorno 7 del mese di Marzo dell'anno 2018, il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico sito in Fondi, via Della Torre, alla presenza continua degli intervenuti avv. Francesco Fusco, in qualità di custode giudiziario, e del sig. **** Omissis ****, attuale occupante, si è proceduto ad effettuare l'accesso al bene oggetto di pignoramento e ad effettuare gli opportuni accertamenti tecnici, ispezionando sia gli ambienti interni che esterni; sono state effettuate misurazioni degli ambienti interni, annotate le caratteristiche costruttive dell'immobile ed effettuate fotografie ritraenti lo stato dei luoghi.

Durante il corso del sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile veniva utilizzato come studio privato;

Sulla scorta delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative all'unità immobiliare in oggetto, ed in particolare:

PIANO PRIMO- APPARTAMENTO

Superficie utile residenziale:

- ingresso mq. 11,60
- stanza 1 mq. 10,04
- stanza 2 mq. 8,67
- stanza 3 mq. 9,36
- stanza 4 mq. 16,45
- bagno mq. 4,26
- disimpegno mq. 3,59
- tot. s.u.r. mq. 63,97

Superficie utile non residenziale

- balcone 1 mq. 19,29

- balcone 2 mq. 6,43
tot. s.u. non r. mq. 25,72

L'altezza rilevata degli ambienti interni all'abitazione posti al piano primo risulta pari a circa ml. 2,70.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	14,13 mq	17,60 mq	1,00	17,60 mq	2,42 m	seminterrato
portico e area scoperta	11,76 mq	11,76 mq	0,20	2,35 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				19,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà risultante a nome della società **** Omissis ****;

Il giorno 7 del mese di Marzo dell'anno 2018, il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico sito in Fondi, via Della Torre, alla presenza continua degli intervenuti avv. Francesco Fusco, in qualità di custode giudiziario, e del sig. **** Omissis ****, attuale occupante, si è proceduto ad effettuare l'accesso al bene oggetto di pignoramento e ad effettuare gli opportuni accertamenti tecnici, ispezionando sia gli ambienti interni che esterni; sono state effettuate misurazioni degli ambienti interni, annotate le caratteristiche costruttive dell'immobile ed effettuate fotografie ritraenti lo stato dei luoghi.

Durante il corso del sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile veniva utilizzato come studio privato;

Sulla scorta delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative all'unità immobiliare in oggetto, ed in particolare:

PIANO SEMINTERRATO- GARAGE

Superficie utile non residenziale

- garage mq. 14,13
- portico e area scoperta mq. 11,76
tot. s.u. non r. mq. 25,89

L'altezza rilevata dell'ambiente interno posto al piano seminterrato risulta pari a circa ml. 2,42.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1993 al 07/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1938 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1291 Reddito dominicale 34,67 Reddito agrario € 13,33
Dal 07/11/2007 al 14/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1938 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1291 Reddito dominicale 34,67 Reddito agrario € 13,33
Dal 14/05/2008 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2853 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0670 Reddito dominicale 17,99 Reddito agrario € 6,92
Dal 15/05/2008 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2733 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 599 Reddito dominicale 16,09 Reddito agrario € 6,19
Dal 22/01/2010 al 02/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2853 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0233
Dal 22/01/2010 al 09/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2848 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0222
Dal 22/01/2010 al 10/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2850 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0049
Dal 23/02/2010 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2853, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 83 Rendita € 1.187,85 Piano 1

Dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto, è risultato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, distinto al NCEU al foglio 29, particella 2853, sub. 5, è stato catastalmente costituito in data 23/02/2010;

Al fine di accertare la cronistoria catastale dell'immobile, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare ulteriori visure catastali relative ai terreni su cui è stato realizzato l'attuale fabbricato;

Da quanto sopra, è risultato che il terreno su cui insiste il fabbricato, attualmente censito ai terreni come Ente Urbano con la particella 2853, nasce da una variazione del Tipo mappale del 22/01/2010

protocollo n. LT0410198, che ha portato alla soppressione delle precedenti particelle 2733, 2734 e 1937, queste ultime nate a seguito di frazionamento in data 14/05/2008 della particella originaria 1938.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1993 al 07/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1938 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1291 Reddito dominicale 34,67 Reddito agrario € 13,33
Dal 07/11/2007 al 14/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1938 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1291 Reddito dominicale 34,67 Reddito agrario € 13,33
Dal 14/05/2008 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2853 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0670 Reddito dominicale 17,99 Reddito agrario € 6,92
Dal 22/01/2010 al 02/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2853 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0233
Dal 23/02/2010 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2853, Sub. 11 Categoria C2 Cl.3, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 33,31 Piano S1 Graffato foglio 2854 sub. 5

Dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto, è risultato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, distinto al NCEU al foglio 29, particella 2853, sub. 11, graffato con particella 2854, sub. 5, è stato catastalmente costituito in data 23/02/2010;

Al fine di accertare la cronistoria catastale dell'immobile, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare ulteriori visure catastali relative ai terreni su cui è stato realizzato l'attuale fabbricato;

Da quanto sopra, è risultato che il terreno su cui insiste il fabbricato, attualmente censito ai terreni come Ente Urbano con la particella 2853, nasce da una variazione del Tipo mappale del 22/01/2010 protocollo n. LT0410198, che ha portato alla soppressione delle precedenti particelle 2733, 2734 e 1937, queste ultime nate a seguito di frazionamento in data 14/05/2008 della particella originaria 1938.

Il sottoscritto ha inoltre eseguito ulteriori ricerche catastali relative al terreno costituito dalle particelle 2850 e 2848, a seguito delle quali è emerso che le stesse risultano distinte come Ente Urbano, e nascono da diversi frazionamenti della stessa particella originaria 1938 (visure in allegato).

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	2853	5		A10	2	5	83	1187,85	1	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina per il rilascio di planimetrie catastali (in allegato) ed effettuava visure (in allegato) dalle quali si rilevava che l'unità immobiliare, inserita nella descrizione di cui all'Atto di Pignoramento, risultava ubicata in Fondi (LT), via Della Torre, ed era così identificata all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina:

-Ufficio, sito in Comune di Fondi (LT), via Della Torre, piano primo, distinto al foglio 29, particella 2853, sub 5, cat. A/10, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale mq. 83, rendita €. 1.187,85.

Detto immobile risulta catastalmente intestato a:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Il terreno distinto al foglio 29 particelle 2848 e 2850 risulta attualmente censito al Catasto Terreni come Ente Urbano.

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare delle difformità costruttive ed in particolare la realizzazione di un tratto di muratura interna posta tra l'ambiente ingresso e la stanza 1 (vedi rilievo in allegato) che ha portato ad una diversa distribuzione degli ambienti interni;

Oltre a quanto sopra, il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile risulta attualmente accatastato con categoria A/10, ufficio, anzichè abitazione così come autorizzato con Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Fondi;

Per quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene che per il raggiungimento della piena conformità catastale, si dovrà procedere alla opportune e necessarie variazioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Latina tramite procedura automatizzata DOCFA per una diversa distribuzione degli ambienti interni con la corretta rappresentazione grafica e per il cambio di categoria catastale ad abitazione.

Per quanto sopra, il sottoscritto ha proceduto ad inviare una relazione al G.E., in data 05/04/2018, per richiedere un autorizzazione onde procedere alle opportune variazioni catastali, ricevendo relativa risposta in data 15/04/2018 di provvedere a riportare le problematiche in perizia ed indicare i costi per la regolarizzazione.

A seguito di quanto riportato, il sottoscritto ritiene che la spesa relativa alla prestazione professionale inerente la redazione e presentazione della variazione catastale, mediante procedura automatizzata DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Latina, con l'esatta rappresentazione planimetrica dell'immobile, scaturita a seguito del relativo rilievo tecnico effettuato durante le varie fasi del sopralluogo e con il riporto delle superfici di ogni ambiente interno, può essere quantizzata forfettariamente in €. 800,00, comprensivi di spese per diritti di segreteria. Si precisa inoltre che, non avendo data certa in merito all'esecuzione dei lavori edilizi che hanno portato ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, ed in assenza di dichiarazioni specifiche da parte dell'esecutato in fase di sopralluogo, la mancata presentazione della variazione catastale possa essere sottoposta a sanzione pecuniaria a seguito di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate di Latina.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	2853	11		C2	3	15 mq	17 mq	33,31	S1	foglio 2854 sub. 5

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina per il rilascio di planimetrie catastali (in allegato) ed effettuava visure (in allegato) dalle quali si rilevava che l'unità immobiliare, inserita nella descrizione di cui all'Atto di Pignoramento, risultava ubicata in Fondi (LT), via Della Torre, ed era così identificata all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina:

-Magazzino e deposito, sito in Comune di Fondi (LT), via Della Torre, piano S1, distinto al foglio 29, particella 2053, sub 11 e particella 2854, sub. 5, cat. C/2, classe 3, consistenza 15 mq., sup. catastale mq. 17, rendita €. 33,31.

Detto immobile risulta catastalmente intestati a:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza costruttiva, ad esclusione, in parte, di lievi differenze metriche per le quali il portico risulta più lungo di circa ml. 25 e l'altezza dell'ambiente interno risulta pari a circa ml. 2,42 anzichè ml. 2,50, per le quali non si è ritenuto di dover procedere alla variazione catastale.

Si è accertato inoltre che l'immobile risulta accatastato con categoria C2 anzichè C6;

Per tale difformità si dovrà procedere alle opportune variazioni catastali con una spesa presunta pari a circa €. 1.000,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche a seguito delle ulteriori operazioni di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. di Latina.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche a seguito delle ulteriori operazioni di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. di Latina.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, l'immobile risulta attualmente occupato dal sig. **** Omissis ****, il quale risulta aver stipulato un contratto preliminare di compravendita con il sig. **** Omissis **** in data 23/12/2009.

E' stata fornita inoltre al sottoscritto una sentenza n. 130/2018 nella causa civile n. 300129/2013 promossa dal sig. **** Omissis **** contro la società **** Omissis **** con la quale il Tribunale di Latina dichiara il trasferimento dell'unità immobiliare in oggetto a favore del sig. **** Omissis **** ed ordina al Conservatore dei RR.II. di Latina di eseguire la trascrizione del presente trasferimento immobiliare.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, l'immobile risulta attualmente occupato dal sig. **** Omissis ****, il quale risulta aver stipulato un contratto preliminare di compravendita con il sig. **** Omissis **** in data 23/12/2009.

E' stata fornita inoltre al sottoscritto una sentenza n. 130/2018 nella causa civile n. 300129/2013 promossa dal sig. **** Omissis **** contro la società **** Omissis **** con la quale il Tribunale di Latina dichiara il trasferimento dell'unità immobiliare in oggetto a favore del sig. **** Omissis **** ed ordina al Conservatore dei RR.II. di Latina di eseguire la trascrizione del presente trasferimento immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un normale stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un normale stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

L'immobile fa parte di una costruzione di più ampie dimensioni, denominata corpo A, costituita da n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, piano rialzato, primo, secondo, terzo);

Le aree comuni al fabbricato, così come risultanti dall'analisi dell'elaborato planimetrico depositato al Catasto, risultano essere costituite da un passaggio pedonale che consente l'accesso da via Della Torre e dalle aree facenti parte del vano scala, le quali risultano distinte con le particelle 2853 sub. 3 e 2854 sub. 3.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina, si è potuto accertare l'esistenza di una trascrizione del 12/04/2010, reg. part. 5757, relativa ad un atto di regolamento di condominio, repertorio n. 7637, redatto dal notaio Maria Concetta Fuccillo in data 08/04/2010, in merito alla comproprietà, l'uso e l'amministrazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Dall'esame dello stesso atto, è risultato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, presenta una corte comune ai vari immobili di cui è composta e distinta al Catasto con la particella 2848, di proprietà della società **** Omissis ****, così come riportato anche nelle tabelle millesimali allegate allo stesso atto;

Nell'atto viene inoltre specificato che la quota del 50% spettante alla società **** Omissis ****, individuata a confine con le particelle 2857 e 2849, potrà essere ceduta, dallo stesso proprietario, al fabbricato da realizzare sulla particella 2849.

Attualmente l'area distinta con la particella 2848 è costituita da una rampa di accesso ed uno spazio di manovra per raggiungere il piano seminterrato del fabbricato.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

L'immobile fa parte di una costruzione di più ampie dimensioni, denominata corpo A, costituita da n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, piano rialzato, primo, secondo, terzo);

Le aree comuni al fabbricato, così come risultanti dall'analisi dell'elaborato planimetrico depositato al Catasto, risultano essere costituite da un passaggio pedonale che consente l'accesso da via Della Torre e dalle aree facenti parte del vano scala, le quali risultano distinte con le particelle 2853 sub. 3 e 2854 sub. 3.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina, si è potuto accertare l'esistenza di una trascrizione del 12/04/2010, reg. part. 5757, relativa ad un atto di regolamento di condominio, repertorio n. 7637, redatto dal notaio Maria Concetta Fuccillo in data 08/04/2010, in merito alla comproprietà, l'uso e l'amministrazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Dall'esame dello stesso atto, è risultato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, presenta una corte comune ai vari immobili di cui è composta e distinta al Catasto con la particella 2848, di proprietà della società **** Omissis ****, così come riportato anche nelle tabelle millesimali allegate allo stesso atto;

Nell'atto viene inoltre specificato che la quota del 50% spettante alla società **** Omissis ****, individuata a confine con le particelle 2857 e 2849, potrà essere ceduta, dallo stesso proprietario, al fabbricato da realizzare sulla particella 2849.

Attualmente l'area distinta con la particella 2848 è costituita da una rampa di accesso ed uno spazio di

manovra per raggiungere il piano seminterrato del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del comune di Fondi, si è potuto accertare l'esistenza di un atto di esclusione da asservimento racc. n. 4622 del 30/06/2011, e l'atto di rettifica integrativa ad atto di esclusione da asservimento racc. n. 4645 del 13/07/2011, entrambi redatti dal notaio dott.ssa Maria Concetta Fuccillo;

Dall'analisi dei sopra riportati atti, risulta che la società **** Omissis ****, con atto di asservimento, autenticato nella firma dal Notaio Maria Concetta Fuccillo di Formia in data 16/07/2009, rep. 6704, asservì in favore del Comune di Fondi il terreno sito in Fondi, località Spinete, di cui al foglio 29, particelle 2733, 2734, 2735, 1937 e 2821, per ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione di quattro corpi di fabbrica denominati Corpo "A", "B", "C" e "D";

Tenuto conto, così come riportato nell'atto, che i Permessi di Costruire relativi ai Corpi "C" e "D" non sono stati più rilasciati dal comune di Fondi, viene escluso dall'atto di asservimento la particella 2821, così come riportato anche nella determina del Comune di Fondi n. 28995 del 05/07/2011.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina, si è potuto accertare l'esistenza di una trascrizione del 12/04/2010, reg. part. 5757, relativa ad un atto di regolamento di condominio, repertorio n. 7637, redatto dal notaio Maria Concetta Fuccillo in data 08/04/2010, in merito alla comproprietà, l'uso e l'amministrazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Dall'esame dello stesso atto, è risultato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, presenta una corte comune ai vari immobili di cui è composta e distinta al Catasto con la particella 2848, di proprietà della società **** Omissis ****, così come riportato anche nelle tabelle millesimali allegate allo stesso atto;

Nell'atto viene inoltre specificato che la quota del 50% spettante alla società **** Omissis ****, individuata a confine con le particelle 2857 e 2849, potrà essere ceduta dallo stesso proprietario al fabbricato da realizzare sulla particella 2849.

Attualmente l'area distinta con la particella 2848 e 2850 è costituita da una rampa di accesso ed uno spazio di manovra per raggiungere il piano seminterrato del fabbricato.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del comune di Fondi, si è potuto accertare l'esistenza di un atto di esclusione da asservimento racc. n. 4622 del 30/06/2011, e l'atto di rettifica integrativa ad atto di esclusione da asservimento racc. n. 4645 del 13/07/2011, entrambi redatti dal notaio dott.ssa Maria Concetta Fuccillo;

Dall'analisi dei sopra riportati atti, risulta che la società **** Omissis ****, con atto di asservimento, autenticato nella firma dal Notaio Maria Concetta Fuccillo di Formia in data 16/07/2009, rep. 6704, asservì in favore del Comune di Fondi il terreno sito in Fondi, località Spinete, di cui al foglio 29, particelle 2733, 2734, 2735, 1937 e 2821, per ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione di quattro corpi di fabbrica denominati Corpo "A", "B", "C" e "D";

Tenuto conto, così come riportato nell'atto, che i Permessi di Costruire relativi ai Corpi "C" e "D" non sono stati più rilasciati dal comune di Fondi, viene escluso dall'atto di asservimento la particella 2821, così come riportato anche nella determina del Comune di Fondi n. 28995 del 05/07/2011.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina, si è potuto accertare l'esistenza di

una trascrizione del 12/04/2010, reg. part. 5757, relativa ad un atto di regolamento di condominio, repertorio n. 7637, redatto dal notaio Maria Concetta Fuccillo in data 08/04/2010, in merito alla comproprietà, l'uso e l'amministrazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Dall'esame dello stesso atto, è risultato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, presenta una corte comune ai vari immobili di cui è composta e distinta al Catasto con la particella 2848, di proprietà della società **** Omissis ****, così come riportato anche nelle tabelle millesimali allegate allo stesso atto;

Nell'atto viene inoltre specificato che la quota del 50% spettante alla società **** Omissis ****, individuata a confine con le particelle 2857 e 2849, potrà essere ceduta dallo stesso proprietario al fabbricato da realizzare sulla particella 2849.

Attualmente l'area distinta con la particella 2848 e 2850 è costituita da una rampa di accesso ed uno spazio di manovra per raggiungere il piano seminterrato del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

L'immobile oggetto di pignoramento sito in Fondi (LT) via Della Torre, è costituito da un appartamento, attualmente utilizzato a studio privato, posto al piano primo, facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, piano rialzato, primo, secondo e terzo);

L'edificio risulta essere stato realizzato nel 2010 ed è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato che sorregge solai in latero-cemento;

Il rivestimento esterno dell'edificio risulta costituito da intonaco con pitture;

L'accesso all'edificio è consentito sia dalla via Della Torre tramite cancello pedonale che permette di raggiungere l'area comune al fabbricato ed il vano scala, sia dalla via Estonia, tramite cancello in ferro, con passaggio su area distinta al catasto con le particelle 2848 e 2850, non di proprietà del fabbricato, che permette di raggiungere i rispettivi locali posti ai piani seminterrato;

L'accesso all'appartamento avviene dalla via Della Torre tramite vano scala interno e ascensore;

l'appartamento, attualmente utilizzato come studio privato, è costituito da un ingresso, n. 4 stanze, un bagno, un disimpegno e n. 2 balconi;

l'altezza degli ambienti interni dell'abitazione risultano pari a circa ml. 2,70;

le pareti interne dell'appartamento sono per la gran parte intonacate ad esclusione del bagno dove risultano parzialmente rivestite in piastrelle in ceramica;

il pavimento risulta costituito da piastrelle in ceramica;

sono presenti finestre e portefinestre in legno con vetro camera, dotate di serrande in p.v.c.;

il bagno risulta dotato di illuminazione naturale e provvisto di elementi sanitari;

L'immobile risulta dotato degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e fognario.

Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un normale stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

L'immobile oggetto di pignoramento sito in Fondi (LT) via Della Torre, è costituito da un garage posto al piano seminterrato con relativo portico adiacente ed area scoperta, facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, piano rialzato, primo, secondo, terzo);

L'edificio risulta essere stato realizzato nel 2010 ed è caratterizzato da una struttura portante in

cemento armato che sorregge solai in latero-cemento;

Il rivestimento esterno dell'edificio risulta costituito da intonaco con pitture;

L'accesso all'edificio è consentito sia dalla via Della Torre tramite cancello pedonale che permette di raggiungere l'area comune al fabbricato ed il vano scala, sia dalla via Estonia, tramite cancello in ferro, con passaggio su area distinta al catasto con le particelle 2848 e 2850, non di proprietà del fabbricato, che permette di raggiungere i rispettivi locali posti ai piani seminterrato;

l'immobile è costituito da un unico ambiente ad uso deposito con portico adiacente all'ingresso dello stesso;

l'altezza degli ambienti interni risultano pari a circa ml. 2,42;

le pareti interne dell'immobile risultano intonacate;

l'accesso è consentito da una porta basculante in lamiera;

L'immobile risulta dotato degli impianti elettrico.

Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un normale stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, l'immobile risulta attualmente occupato dal sig. **** Omissis ****, il quale risulta aver stipulato un contratto preliminare di compravendita con il sig. **** Omissis **** in data 23/12/2009.

E' stata fornita inoltre al sottoscritto una sentenza n. 130/2018 nella causa civile n. 300129/2013 promossa dal sig. **** Omissis **** contro la società **** Omissis **** con la quale il Tribunale di Latina dichiara il trasferimento dell'unità immobiliare in oggetto a favore del sig. **** Omissis **** ed ordina al Conservatore dei RR.II. di Latina di eseguire la trascrizione del presente trasferimento immobiliare.

BENE N° 5 - GARAGE UBIcato A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, l'immobile risulta attualmente occupato dal sig. **** Omissis ****, il quale risulta aver stipulato un contratto preliminare di compravendita con il sig. **** Omissis **** in data 23/12/2009.

E' stata fornita inoltre al sottoscritto una sentenza n. 130/2018 nella causa civile n. 300129/2013 promossa dal sig. **** Omissis **** contro la società **** Omissis **** con la quale il Tribunale di Latina dichiara il trasferimento dell'unità immobiliare in oggetto a favore del sig. **** Omissis **** ed ordina al Conservatore dei RR.II. di Latina di eseguire la trascrizione del presente trasferimento immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2007 al 14/05/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Fuccillo	07/11/2007	104119	28171
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Il sottoscritto, al fine di verificare la provenienza dell'immobile, accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla stessa società **** Omissis ****, parte esecutata, ha provveduto all'analisi dell'atto di compravendita nel quale è stato trasferito il terreno originario sul quale è stato in seguito realizzato lo stesso fabbricato;

Da quanto sopra, è risultato che nell'atto di compravendita redatto in data 07/11/2007 dal dott. Guido Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 104119, raccolta n. 28171, i sig.ri **** Omissis ****, trasferiscono alla società **** Omissis **** il terreno distinto al Catasto al foglio 29, particella 1938, il quale risulta essere il terreno originario delle attuali particelle in esecuzione;

Dall'analisi dell'atto di compravendita, risulta inoltre che il terreno oggetto di trasferimento, proviene da diversi passaggi di proprietà avvenuti nel tempo, e così di seguito schematizzati per quote di spettanza:

- **** Omissis ****, estinto in data 03/01/1980, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis ****, gli eredi di **** Omissis **** e cioè **** Omissis **** e agli eredi di **** Omissis **** e cioè **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, estinto in data 29/08/1994, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, estinto in data 18/07/1974, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis **** ed ai figli della figlia **** Omissis **** e cioè **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, estinto in data 09/01/1996, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis ****.

Nello stesso atto di compravendita, vengono inoltre ratificati i rogiti per notaio Morelli e Fuccillo, ed in

particolare, atto del notaio Guido Fuccillo del 12/04/2006, rep. 100607, con il quale i sig.ri **** Omissis **** (quali aventi causa dal padre **** Omissis ****, il quale, dichiarandosi possessore esclusivo della particella 1937 del foglio di mappa 29, ed a tale titolo fece donazione per atto del notaio Morelli di Fondi del 03/05/1993, rep. 4916) hanno venduto detta particella alla società **** Omissis ****.

Infine, nello stesso atto di compravendita, viene annotata la risoluzione della vendita effettuata da notaio Guido Fuccillo in data 30/05/2006, rep. 101270, nella quale **** Omissis ****, dichiarandosi possessore esclusivo della particella 1938 del foglio 29, la vendette per intero alla sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2007 al 14/05/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Fuccillo	07/11/2007	104119	28171
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Il sottoscritto, al fine di verificare la provenienza dell'immobile, accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla stessa società **** Omissis ****, parte esecutata, ha provveduto all'analisi dell'atto di compravendita nel quale è stato trasferito il terreno originario sul quale è stato in seguito realizzato lo stesso fabbricato;

Da quanto sopra, è risultato che nell'atto di compravendita redatto in data 07/11/2007 dal dott. Guido Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 104119, raccolta n. 28171, i sig.ri **** Omissis ****, trasferiscono alla società **** Omissis **** il terreno distinto al Catasto al foglio 29, particella 1938, il quale risulta essere il terreno originario delle attuali particelle in esecuzione;

Dall'analisi dell'atto di compravendita, risulta inoltre che il terreno oggetto di trasferimento, proviene da diversi passaggi di proprietà avvenuti nel tempo, e così di seguito schematizzati per quote di spettanza:

- **** Omissis ****, estinto in data 03/01/1980, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis

****, gli eredi di **** Omissis **** e cioè **** Omissis **** e agli eredi di **** Omissis **** e cioè **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, estinto in data 29/08/1994, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, estinto in data 18/07/1974, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis **** ed ai figli della figlia **** Omissis **** e cioè **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, estinto in data 09/01/1996, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis ****.

Nello stesso atto di compravendita, vengono inoltre ratificati i rogiti per notaio Morelli e Fuccillo, ed in particolare, atto del notaio Guido Fuccillo del 12/04/2006, rep. 100607, con il quale i sig.ri **** Omissis **** (quali aventi causa dal padre **** Omissis ****, il quale, dichiarandosi possessore esclusivo della particella 1937 del foglio di mappa 29, ed a tale titolo fece donazione per atto del notaio Morelli di Fondi del 03/05/1993, rep. 4916) hanno venduto detta particella alla società **** Omissis ****.

Infine, nello stesso atto di compravendita, viene annotata la risoluzione della vendita effettuata da notaio Guido Fuccillo in data 30/05/2006, rep. 101270, nella quale **** Omissis ****, dichiarandosi possessore esclusivo della particella 1938 del foglio 29, la vendette per intero alla sig.ra **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 19/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 02/08/2013
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 03/07/2013
N° repertorio: 557
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 09/08/2013
Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 07/08/2013
N° repertorio: 563
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 26/06/2015

Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1859
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 20/04/2015
N° repertorio: 1441

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 31/10/2012
Reg. gen. 23407 - Reg. part. 16268
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale- Esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Latina il 25/02/2013
Reg. gen. 3965 - Reg. part. 2804
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 13/09/2013
Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 18/02/2015
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U. presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina, risulta una iscrizione per ipoteca giudiziale proveniente da sentenza di condanna del 26/06/2015, reg. particolare n. 1859, reg. generale n. 12894 (in allegato), a favore dei sig.ri **** Omissis ****, contro la società **** Omissis ****, parte esecutata, sull'immobile in oggetto alla data del 19/01/2018 oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 22/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 02/08/2013
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937

Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 03/07/2013
N° repertorio: 557

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 09/08/2013
Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 07/08/2013
N° repertorio: 563
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 26/06/2015
Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1859
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 20/04/2015
N° repertorio: 1441

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 31/10/2012
Reg. gen. 23407 - Reg. part. 16268
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale- Esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Latina il 25/02/2013
Reg. gen. 3965 - Reg. part. 2804
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 13/09/2013
Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 18/02/2015
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione- frazionamento in quota**

Iscritto a Latina il 04/06/2010
Reg. gen. 14973 - Reg. part. 2613
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: La presente iscrizione rappresenta una annotazione all'ipoteca volontaria iscritta a Latina il 09/10/2008 al n. 6238 a garanzia di mutuo condizionato, originariamente gravante sull'intero complesso.

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U. presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina, risulta una iscrizione per ipoteca giudiziale proveniente da sentenza di condanna del 26/06/2015, reg. particolare n. 1859, reg. generale n. 12894 (in allegato), a favore dei sig.ri **** Omissis ****, contro la società **** Omissis ****, parte esecutata, sull'immobile in oggetto alla data del 22/01/2018 oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Spinete;
L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona di espansione edilizia così come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, sottozona "C2", espansione semintensiva semplice.

Nell'ambito della zona C2 si applicano i seguenti parametri:

- Dt (densità territoriale)= 114 ab/ha
- It (indice di edificabilità territoriale)= 1,08 mc/mq
- If (fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq
- Hmax (altezza massima dei corpi di fabbrica) = 14,50 ml
- Lmax (lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = libera

così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Fondi.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Spinete;
L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona di espansione edilizia così come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, sottozona "C2", espansione semintensiva semplice.

Nell'ambito della zona C2 si applicano i seguenti parametri:

- Dt (densità territoriale)= 114 ab/ha
- It (indice di edificabilità territoriale)= 1,08 mc/mq
- If (fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq
- Hmax (altezza massima dei corpi di fabbrica) = 14,50 ml
- Lmax (lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = libera

così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Fondi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

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

Durante il corso delle indagini, il sottoscritto si recava presso gli Uffici Tecnici del comune di Fondi (LT) per constatare l'esistenza, agli atti del Comune, di autorizzazioni e/o Concessioni/ Permessi di Costruire rilasciate per la costruzione dell'immobile oggetto della presente relazione estimativa.

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che, per la costruzione dell'immobile oggetto di accertamento tecnico, risultavano essere state rilasciate nel tempo diverse autorizzazioni alla società **** Omissis ****:

- Permesso di Costruire n. 1803 del 30/04/2008, per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in via Torre, denominato Corpo "A";

- Permesso di Costruire n. 2261 del 17/12/2009, per variante in corso d'opera relativo al Permesso di Costruire n. 1803;

- Permesso di Costruire n. 2288 del 05/03/2010, per variante in corso d'opera relativo al Permesso di Costruire n. 1803 e successiva variante n. 2261.

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso il Comune, si è potuto inoltre accertare l'esistenza agli atti di un Certificato di Collaudo Statico del 01/12/2009 redatto dall'ing. **** Omissis ****, e di un certificato di agibilità n. 3386 del 12/03/2013;

Durante il corso degli accertamenti eseguiti presso gli uffici del comune di Fondi, sono risultate assenti le planimetrie di progetto allegate all'ultimo Permesso di Costruire in variante n. 2288;

Si è inoltre potuto accertare l'esistenza di un atto di esclusione da asservimento racc. n. 4622 del 30/06/2011, e l'atto di rettifica integrativa ad atto di esclusione da asservimento racc. n. 4645 del 13/07/2011, entrambi redatti dal notaio dott.ssa Maria Concetta Fuccillo;

Dall'analisi dei sopra riportati atti, risulta che la società **** Omissis ****, con atto di asservimento, autenticato nella firma dal Notaio Maria Concetta Fuccillo di Formia in data 16/07/2009, rep. 6704, asservi in favore del Comune di Fondi il terreno sito in Fondi, località Spinete, di cui al foglio 29, particelle 2733, 2734, 2735, 1937 e 2821, per ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione di quattro corpi di fabbrica denominati Corpo "A", "B", "C" e "D";

Tenuto conto, che i Permessi di Costruire relativi ai Corpi "C" e "D" non sono stati più rilasciati dal comune di Fondi, viene escluso dall'atto di asservimento la particella 2821, così come riportato anche nella determina del Comune di Fondi n. 28995 del 05/07/2011;

Il sottoscritto, al fine di esprimersi in merito alla regolarità edilizia dell'immobile, considerato che l'elaborato progettuale allegato all'ultimo Permesso di Costruire in variante n. 2288 risultava mancante nei relativi fascicoli depositati al Comune, considerato che quest'ultima variante, così come riportato nella relativa relazione tecnica, consisteva nel cambio di destinazione d'uso di n. 2 locali al piano seminterrato e nell'eliminazione di rampe di accesso con realizzazione di scale indipendenti, e che quindi non interessava i singoli immobili in oggetto, ha ritenuto di analizzare gli elaborati progettuali allegati al precedente Permesso di Costruire n. 2261;

Per quanto sopra, dal confronto fra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto ed il progetto autorizzato con Permesso di Costruire n. 2261 del 17/12/2009, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare delle difformità costruttive ed in particolare la realizzazione di un tratto di muratura interna tra l'ambiente ingresso e la stanza 1 (vedi rilievo allegato) che ha portato ad una diversa distribuzione degli ambienti interni;

In merito agli interventi edilizi che hanno portato ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, per i quali non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione al comune di Fondi, poiché gli interventi edilizi realizzati risultano riconducibili agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, possono essere applicate le disposizioni di cui all'art. 6 bis e/o 37 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e le disposizioni della L.R. N.15/2008, e l'aggiudicatario all'asta del bene in oggetto dovrà procedere alla presentazione di apposita istanza al Comune di Fondi ed al pagamento a titolo di sanzione pecuniaria di una somma pari a circa €.1.000,00, per aver realizzato le suddette opere in assenza di specifica autorizzazione e/o comunicazione.

Considerato che le spese tecniche inerenti le formalità richieste dal Comune di Fondi per la pratica relativa alla C.I.L.A. in sanatoria possono essere quantizzate forfettariamente in circa €. 1.000,00, la spesa da sopportare dall'aggiudicatario all'asta del bene, ai fini della richiesta inerente la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare in questione, sarà pari a circa €. 2.000,00, salvo eventuali ulteriori richieste da parte dell'amministrazione comunale.

Si ritiene inoltre che si debba procedere al ripristino della destinazione d'uso dell'immobile ad abitazione, così come risulta autorizzato dal comune di Fondi.

Si fa presente che di tale spesa si è ritenuto di tenerne conto nella determinazione finale del valore di stima dell'immobile stesso.

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, sulla scorta di quanto richiesto nei quesiti, ha proceduto ad effettuare l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile trasmesso tramite posta pec alla Regione Lazio in data 13/03/2018, in base alle attuali modalità di acquisizione degli attestati, il tutto allegato alla presente perizia.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

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

Durante il corso delle indagini, il sottoscritto si recava presso gli Uffici Tecnici del comune di Fondi (LT) per costatare l'esistenza, agli atti del Comune, di autorizzazioni e/o Concessioni/ Permessi di Costruire rilasciate per la costruzione dell'immobile oggetto della presente relazione estimativa.

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che, per la costruzione dell'immobile oggetto di accertamento tecnico, risultavano essere state rilasciate nel tempo diverse autorizzazioni alla società **** Omissis ****;

- Permesso di Costruire n. 1803 del 30/04/2008, per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in via Torre, denominato Corpo "A";

- Permesso di Costruire n. 2261 del 17/12/2009, per variante in corso d'opera relativo al Permesso di Costruire n. 1803;

- Permesso di Costruire n. 2288 del 05/03/2010, per variante in corso d'opera relativo al Permesso di Costruire n. 1803 e successiva variante n. 2261.

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso il Comune, si è potuto inoltre accertare l'esistenza agli atti di un Certificato di Collaudo Statico del 01/12/2009 redatto dall'ing. **** Omissis ****, e di un certificato di agibilità n. 3386 del 12/03/2013;

Durante il corso degli accertamenti eseguiti presso gli uffici del comune di Fondi, sono risultate assenti le planimetrie di progetto allegate all'ultimo Permesso di Costruire in variante n. 2288;

Si è inoltre potuto accertare l'esistenza di un atto di esclusione da asservimento racc. n. 4622 del

30/06/2011, e l'atto di rettifica integrativa ad atto di esclusione da asservimento racc. n. 4645 del 13/07/2011, entrambi redatti dal notaio dott.ssa Maria Concetta Fuccillo;

Dall'analisi dei sopra riportati atti, risulta che la società **** Omissis ****, con atto di asservimento, autenticato nella firma dal Notaio Maria Concetta Fuccillo di Formia in data 16/07/2009, rep. 6704, asservi in favore del Comune di Fondi il terreno sito in Fondi, località Spinete, di cui al foglio 29, particelle 2733, 2734, 2735, 1937 e 2821, per ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione di quattro corpi di fabbrica denominati Corpo "A", "B", "C" e "D";

Tenuto conto, che i Permessi di Costruire relativi ai Corpi "C" e "D" non sono stati più rilasciati dal comune di Fondi, viene escluso dall'atto di asservimento la particella 2821, così come riportato anche nella determina del Comune di Fondi n. 28995 del 05/07/2011;

Il sottoscritto, al fine di esprimersi in merito alla regolarità edilizia dell'immobile, considerato che l'elaborato progettuale allegato all'ultimo Permesso di Costruire in variante n. 2288 risultava mancante nei relativi fascicoli depositati al Comune, e che quest'ultima variante, così come riportato nella relativa relazione tecnica, consisteva nel cambio di destinazione d'uso di n. 2 locali al piano seminterrato e nell'eliminazione di rampe di accesso con realizzazione di scale indipendenti e che quindi non interessava i singoli immobili in oggetto, ha ritenuto di analizzare gli elaborati progettuali allegati al precedente Permesso di Costruire n. 2261;

Per quanto sopra, dal confronto fra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto ed il progetto autorizzato con Permesso di Costruire n. 2261 del 17/12/2009, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza costruttiva, ad esclusione, in parte, di lievi differenze metriche per le quali, in particolare, l'altezza dell'ambiente interno risulta pari a circa ml. 2,42 anzichè ml. 2,50.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali oneri di condominio gravanti sull'immobile in oggetto.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali oneri di condominio gravanti sull'immobile in oggetto.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via Estonia

DESCRIZIONE

Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto n. 4, bene 6, è ubicato nel comune di Fondi (LT), in via Estonia, traversa di via Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi;

Il bene in oggetto è costituito attualmente da un terreno distinto al Catasto al foglio 29, particelle 2849, 3109 e 3105, con sovrastante fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione, e da un terreno limitrofo, distinto al Catasto terreni al foglio 29, particelle 2848 e 2850, attualmente costituito da un area con rampa di accesso e spazio di manovra in comune con gli immobili facenti parte del fabbricato distinto con le particelle 2853 e 2854.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto è stato possibile accertare 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)

Dall'analisi dell'atto di compravendita redatto in data 07/11/2007 dal dott. Guido Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 104119, raccolta n. 28171, risulta che la società **** Omissis **** ha acquistato un terreno distinto al catasto al foglio 29 particella 1938, e, all'interno dello stesso atto, viene ratificato un atto di compravendita redatto dal notaio Guido Fuccillo in data 12/04/2006, rep. 100607, con il quale la stessa società **** Omissis **** ha precedentemente acquistato un terreno distinto al foglio 29, particella 1937.

Le sopra riportate particelle risultano essere quelle originarie le quali, nel tempo, sono state oggetto di diversi frazionamenti che hanno portato poi all'origine delle particelle attuali sulle quali insiste il fabbricato in corso di costruzione.

In merito alle particelle 2848 e 2850, attualmente distinte al catasto terreni come ente urbano e prive in visura dei relativi intestatari, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare delle visure catastali storiche dalle quali è risultato che le particelle sono state originate da una variazione del tipo mappale

del 22/01/2010 che ha portato alla soppressione delle particelle 2733, 2734 e 1937, in quel momento di proprietà della società **** Omissis ****.

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere costituito da un terreno distinto al catasto terreni al foglio 29, particelle 2849,3109 e 3105, da un fabbricato in corso di costruzione e da un terreno distinto con le particelle 2848 e 2850;

il bene confina:

- a nord con particelle 2821 e 2598;
- a est con particella 325;
- a sud con particelle 2853 e 2854;
- a ovest con via Estonia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	135,62 mq	175,50 mq	0,60	105,30 mq	2,50 m	Seminterrato
Portico	67,96 mq	67,96 mq	0,25	16,99 mq	0,00 m	Seminterrato
Abitazione	178,08 mq	227,37 mq	1,00	227,37 mq	2,78 m	Rialzato
Balcone	121,75 mq	121,75 mq	0,25	30,44 mq	0,00 m	Rialzato
Abitazione	198,93 mq	252,53 mq	1,00	252,53 mq	2,78 m	Primo
Balcone	99,60 mq	99,60 mq	0,25	24,90 mq	0,00 m	Primo
Corte di pertinenza	619,00 mq	619,00 mq	0,18	111,42 mq	0,00 m	
Area urbana	271,00 mq	271,00 mq	0,05	13,55 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				782,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				782,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà risultante a nome della società **** Omissis ****;

Il giorno 7 del mese di Marzo dell'anno 2018, il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico sito in Fondi, alla presenza continua dell'unico intervenuto avv. Francesco Fusco, in qualità di custode giudiziario, atteso inutilmente il sig. **** Omissis ****, in qualità di amministratore della società **** Omissis **** parte eseguita, anche se previamente avvisato tramite

posta pec, non potendo accedere agli immobili oggetto di esecuzione, si è proceduto ad effettuare alcune foto esterne dell'immobile e si è deciso di rinviare le operazioni peritali;

In seguito, in merito al solo immobile costituito da un fabbricato civile in corso di costruzione, il sottoscritto, in data 11/04/2018, si è recato nuovamente presso l'immobile sito in Fondi in via Della Torre, dove, alla presenza continua degli intervenuti avv. Francesco Fusco, quale custode giudiziario, e del sig. **** Omissis ****, quale amministratore della società **** Omissis ****, si è proceduto ad effettuare l'accesso al bene oggetto di pignoramento e ad effettuare gli opportuni accertamenti tecnici, ispezionando sia gli ambienti interni che esterni; sono state effettuate misurazioni degli ambienti interni, annotate le caratteristiche costruttive dell'immobile ed effettuate fotografie ritraenti lo stato dei luoghi.

Sulla scorta delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative al fabbricato in oggetto, ed in particolare:

PIANO SEMINTERRATO

Superficie utile non residenziale:

- locale 1	mq. 16,05
- locale 2	mq. 18,31
- locale 3	mq. 17,43
- locale 4	mq. 17,43
- locale 5	mq. 17,93
- locale 6	mq. 48,47
tot. s.u.	mq. 135,62

Annessi:

- portico 1	mq. 40,36
- portico 2	mq. 27,60
tot. s.u.	mq. 67,96

L'altezza rilevata degli ambienti interni posti al piano seminterrato, rilevata dalla quota della soglia della porta di accesso, risulta pari a circa ml. 2,50.

PIANO RIALZATO

Superficie utile residenziale:

- unità 1	mq. 89,12
- unità 2	mq. 88,96
tot. s.u.	mq. 178,08

Annessi:

- balcone 1	mq. 26,60
- balcone 2	mq. 27,38
- balcone 3	mq. 67,77
tot. s.u.	mq. 121,75

L'altezza rilevata degli ambienti interni posti al piano primo, rilevata dalla quota della soglia della porta di accesso, risulta pari a circa ml. 2,78.

PIANO PRIMO

Superficie utile residenziale:

- unità 3	mq. 62,77
-----------	-----------

- unità 4 mq. 63,08
 - unità 5 mq. 73,08
 tot. s.u. mq. 198,93

Annessi:

- balcone 1 mq. 25,23
 - balcone 2 mq. 12,92
 - balcone 3 mq. 25,88
 - balcone 4 mq. 22,49
 - balcone 5 mq. 13,08
 tot. s.u. mq. 99,60

L'altezza rilevata degli ambienti interni posti al piano primo, rilevata dalla quota della soglia della porta di accesso, risulta pari a circa ml. 2,78.

Oltre a quanto sopra, risulta una corte di pertinenza all'immobile di circa mq. 619 al netto del fabbricato.

Infine risulta un area, costituita dalle particelle 2848 e 2850, di circa mq. 271 catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1993 al 30/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1938 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1291 Reddito dominicale 34,67 Reddito agrario € 13,33
Dal 03/05/1993 al 12/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1937 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1475 Reddito dominicale 39,61 Reddito agrario € 15,24
Dal 12/04/2006 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1937 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1475 Reddito dominicale 39,61 Reddito agrario € 15,24
Dal 20/05/2006 al 07/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1938 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1291 Reddito dominicale 34,67 Reddito agrario € 13,33
Dal 07/11/2007 al 14/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1938 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1291 Reddito dominicale 34,67

		Reddito agrario € 13,33
Dal 14/05/2008 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2733 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0599 Reddito dominicale 16,09 Reddito agrario € 6,19
Dal 22/01/2010 al 17/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2857 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0354 Reddito dominicale 9,51 Reddito agrario € 3,66
Dal 22/01/2010 al 17/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2848 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 222
Dal 22/01/2010 al 10/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2849 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0534 Reddito dominicale 14,34 Reddito agrario € 5,52
Dal 22/01/2010 al 10/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2850 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 49
Dal 17/09/2015 al 14/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 3109 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0331 Reddito dominicale 8,89 Reddito agrario € 3,42
Dal 17/09/2015 al 16/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 3105 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2 Reddito dominicale 0,05 Reddito agrario € 0,02

Il sottoscritto, a seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, ha potuto accertare che il terreno, sul quale risulta un fabbricato in corso di costruzione, risulta costituito dalle particelle 2849,3109 e 3105;

Il C.T.U. ha proceduto ad effettuare le dovute visure catastali in merito alle sopra riportate particelle ed ha potuto accertare che le stesse sono state nel tempo oggetto di frazionamento, così come sopra riportato;

In particolare, in merito alla particella 2857 riportata nell'atto di pignoramento, risulta essere attualmente soppressa a seguito di frazionamento del 17/09/2015 protocollo n.LT0174504, il quale ha originato le particelle 3109 e 3110;

Da quanto sopra, allo stato attuale, la particella 3109 risulta intestata alla **** Omissis ****, mentre la particella 3110 risulta intestata al Comune di Fondi dalla data 01/06/2016 a seguito di esproprio.

Il sottoscritto ha inoltre eseguito ulteriori ricerche catastali relative al terreno costituito dalle particelle 2850 e 2848, a seguito delle quali è emerso che le stesse risultano attualmente distinte al

NCT come Ente Urbano, a seguito di tipo mappale del 22/01/2010 protocollo n. LT0410198, e nascono da diversi precedenti frazionamenti eseguiti nel tempo, ed in particolare:

- frazionamento del 14/05/2008 della particella 2733;
- frazionamento del 02/03/1993 della particella 1938 (originaria).

In merito alle particelle 2848 e 2850, attualmente distinte al catasto terreni come ente urbano e prive in visura dei relativi intestatari, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare delle visure catastali storiche dalle quali è risultato che le particelle sono state originate da una variazione del tipo mappale del 22/01/2010 che ha portato alla soppressione delle particelle 2733, 2734 e 1937, in quel momento di proprietà della società **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
29	2849				Agrumeto	1	0534	14,34	5,52		
29	3109				Agrumeto	1	0331	8,89	3,42		
29	3105				Agrumeto	1	2	0,05	0,02		
29	2848				ENTE URBANO		222				
29	2850				ENTE URBANO		49				

Corrispondenza catastale

I beni in oggetto, risultano, alla data del pignoramento, essere costituiti da un terreno distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina al foglio 29, particelle 2849, 2857 e 3105, con sovrastante fabbricato civile in corso di costruzione, e terreno distinto con le particelle 2848 e 2850;

A seguito di ricerche effettuate presso in catasto di Latina, si è potuto accertare che la sopra riportata particella 2857 è stata soppressa a seguito di frazionamento del 17/09/2015, che ha portato all'origine delle particelle 3109 e 3110, delle quali la particella 3110 risulta intestata al Comune di Fondi a seguito di esproprio del 01/06/2016, mentre la particella 3109 risulta intestata alla società **** Omissis ****;

Durante il corso del sopralluogo effettuato in sito, si è potuto accertare che sul terreno sopra descritto ed oggetto di pignoramento risultava un fabbricato civile in corso di costruzione;

A seguito di quanto sopra, il sottoscritto, in data 19/03/2018, ha inviato una relazione al G.E. in merito allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo effettuato ed alla possibilità di dover procedere anche alla stima del fabbricato che insiste sul terreno in esecuzione, ricevendo, in data 20/03/2018, risposta di provvedere a stimare i beni oggetto di pignoramento nella loro attuale consistenza.

Considerato di dover procedere anche alla stima del fabbricato che insiste sul terreno in esecuzione, il sottoscritto ha ritenuto di formare un lotto di vendita costituito da un fabbricato civile in corso di costruzione realizzato su un terreno distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particelle 2849, 3109 e 3105, e da un terreno limitrofo distinto con le particelle 2848 e 2850, attualmente ente urbano.

Il terreno sopra riportato risulta così censito presso l'Agenzia delle Entrate di Latina:

- terreno sito in Fondi (LT), foglio 29, particella 2849, agrumento, classe 1, superficie 534 mq., reddito dominicale €. 14,34, agrario €. 5,52;
- terreno sito in Fondi (LT), foglio 29, particella 3109, agrumento, classe 1, superficie 331 mq., reddito dominicale €. 8,89, agrario €. 3,42;
- terreno sito in Fondi (LT), foglio 29, particella 3105, agrumento, classe 1, superficie 2 mq., reddito dominicale €. 0,05, agrario €. 0,02.

Detti terreni risultano intestati alla società **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, è risultato che attualmente l'edificio non risulta essere stato accatastato al catasto fabbricati e non risulta altresì essere rappresentato nella mappa catastale;

Da quanto risulta dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, l'edificio plurifamiliare ancora in corso di costruzione risulta catastalmente non identificabile in quanto privo di un proprio subalterno;

Attualmente il sito ove insiste l'edificio risulta costituito dalle sole particelle, sopra riportate, distinte unicamente al catasto terreni;

A parere del sottoscritto, si dovrà procedere ad effettuare l'accatastamento tramite procedura PREGEO mediante rilievo topografico con riporto dell'attuale sagoma dell'edificio e conseguenziale passaggio delle particelle facenti parte del lotto di pertinenza dal catasto terreni all'urbano; Dopo tale operazione si dovrà procedere ad effettuare la successiva procedura automatizzata DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Latina, con l'esatta rappresentazione planimetrica dell'immobile che risulta al momento ancora in corso di costruzione;

Si ritiene che l'aggiornamento catastale sopra proposto sia necessario ai fini del trasferimento dell'immobile in quanto catastalmente non identificabile e non è possibile stabilire la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie catastali del fabbricato, ma risultano costituiti al catasto esclusivamente i terreni che attualmente rappresentano il lotto di pertinenza della costruzione stessa;

Il sottoscritto, a seguito di quanto sopra riportato, ha inviato in data 05/04/2018 una relazione al G.E. in merito alla richiesta di apposita autorizzazione onde procedere alle opportune e necessarie operazioni catastali sopra riportate, ricevendo risposta, in data 15/04/2018, di provvedere a riportare le problematiche in perizia ed indicare i costi per la regolarizzazione.

Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene che la spesa relativa alla prestazione professionale inerente la redazione e presentazione della immissione in mappa dell'edificio e della costituzione catastale, mediante procedura PREGEO iniziale e DOCFA successiva presso l'Agenzia del Territorio di Latina, operando un rilievo topografico dettagliato delle opere che insistono sul terreno di proprietà, può essere quantizzata forfettariamente in €. 4.500,00, comprensivi dei tributi dovuti al catasto per diritti di segreteria.

In merito al terreno distinto con le particelle 2848 e 2850, attualmente distinte al solo catasto terreni come ente urbano ed in visura prive di intestatari, derivano da una variazione del tipo mappale in data 22/01/2010 dalle particelle 2733, 2734 e 1937, particelle originarie, in quel momento di proprietà della società **** Omissis ****.

Il sottoscritto ritiene che, al fine del trasferimento del bene costituito dalle particelle 2848 e 2850, si debba procedere al definizione della variazione catastale riferita al tipo mappale già eseguito, portando le particelle 2848 e 2850 dal catasto terreni al catasto fabbricati.

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche se non viene riportata la descrizione del fabbricato in corso di costruzione in quanto non accatastato e catastalmente non identificabile.

I beni in oggetto, risultano, alla data del pignoramento, essere costituiti da un terreno distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina al foglio 29, particelle 2849 e 2857;

A seguito di ricerche effettuate presso in catasto di Latina, si è potuto accertare che la sopra riportata particella 2857 è stata soppressa a seguito di frazionamento del 17/09/2015, che ha portato all'origine delle particelle 3109 e 3110, delle quali la particella 3110 risulta allo stato attuale intestata al Comune di Fondi a seguito di esproprio del 01/06/2016, mentre la particella 3109 risulta intestata alla società **** Omissis ****;

Durante il corso del sopralluogo effettuato in sito, si è potuto accertare che sul terreno sopra descritto, ed oggetto di pignoramento, risultava un fabbricato civile in corso di costruzione;

A seguito di quanto sopra, considerato di dover procedere anche alla stima del fabbricato che insiste sul terreno in esecuzione, il sottoscritto ha ritenuto di formare un lotto di vendita costituito da un fabbricato civile in corso di costruzione realizzato su un terreno distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particelle 2849, 3109 e 3105, ed un terreno distinto al catasto con le particelle 2848 e 2850.

In merito al terreno distinto con le particelle 2848 e 2850, e caratterizzato da un'area asfaltata con rampa e spazio di manovra, il sottoscritto ritiene precisare che attualmente l'area viene utilizzata dagli immobili appartenenti al fabbricato limitrofo distinto con le particelle 2853 e 2854, e che rappresenta l'unico passaggio carrabile utile per raggiungere i locali posti al piano seminterrato dello stesso.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina in merito agli immobili facenti parte della costruzione limitrofa distinta con le particelle 2853 e 2854, si è potuto accertare l'esistenza di una trascrizione del 12/04/2010, reg. part. 5757, relativa ad un atto di regolamento di condominio, repertorio n. 7637, redatto dal notaio Maria Concetta Fuccillo in data 08/04/2010, in merito alla proprietà, l'uso e l'amministrazione del fabbricato.

Dall'esame dello stesso atto, è risultato che il fabbricato, distinto con le particelle 2853 e 2854, presenta una corte comune ai vari immobili di cui è composta e distinta al Catasto con la particella 2848, di proprietà della società **** Omissis ****, così come riportato anche nelle tabelle millesimali allegata allo stesso atto;

Nell'atto viene inoltre specificato che la quota del 50% spettante alla società **** Omissis ****, individuata a confine con le particelle 2857 e 2849, potrà essere ceduta dallo stesso proprietario al fabbricato da realizzare sulla particella 2849;

Risulta inoltre che i posti macchina ubicati sulla particella 2850, di proprietà della società **** Omissis ****, sono assegnati ad uso esclusivo dalla stessa società a parte degli immobili facente parte della costruzione.

Il sottoscritto ritiene precisare che, al momento del trasferimento dei beni sopra riportati, si dovrà considerare il terreno, distinto con le particelle 2848 e 2850, area comune al fabbricato limitrofo, distinto con le particelle 2853 e 2854, così come riportato dell'atto relativo al regolamento di condominio.

In merito a quanto sopra, sarà cura del notaio delegato alla vendita, al momento del trasferimento dei beni, di considerare l'esigenza o meno di costituire una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato limitrofo, fermo restando la proprietà dell'assegnatario di beni all'asta giudiziaria.

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, il fabbricato risultava in corso di costruzione e non risultava occupato.

STATO CONSERVATIVO

Così come precedentemente riportato, il fabbricato risulta in corso di costruzione e necessita di rilevanti ed indispensabili interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di ottenere l'opera finita.

PARTI COMUNI

In merito al solo fabbricato in corso di costruzione, non essendo allo stato attuale ancora ultimato, non sono ancora definite le aree comuni ai vari appartamenti di cui è composto.

Il terreno distinto con le particelle 2848 e 2850, attualmente utilizzato dal fabbricato limitrofo distinto con le particelle 2853 e 2854, e facente parte del lotto di vendita n. 4 assieme al fabbricato in corso di costruzione, sarà considerato area comune al fabbricato limitrofo, così come previsto anche dal regolamento di condominio relativo al fabbricato ricadente sulle particelle 2853 e 2854, così come meglio riportato nel paragrafo "Precisazioni" della presente perizia estimativa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del comune di Fondi, si è potuto accertare l'esistenza di un atto di esclusione da asservimento racc. n. 4622 del 30/06/2011, e l'atto di rettifica integrativa ad atto di esclusione da asservimento racc. n. 4645 del 13/07/2011, entrambi redatti dal notaio dott.ssa Maria Concetta Fuccillo;

Dall'analisi dei sopra riportati atti, risulta che la società **** Omissis ****, con atto di asservimento, autenticato nella firma dal Notaio Maria Concetta Fuccillo di Formia in data 16/07/2009, rep. 6704, asservì in favore del Comune di Fondi il terreno sito in Fondi, località Spinete, di cui al foglio 29, particelle 2733, 2734, 2735, 1937 e 2821, per ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione di quattro corpi di fabbrica denominati Corpo "A", "B", "C" e "D";

Tenuto conto, così come riportato nell'atto, che i Permessi di Costruire relativi ai Corpi "C" e "D" non sono stati più rilasciati dal comune di Fondi, viene escluso dall'atto di asservimento la particella 2821, così come riportato anche nella determina del Comune di Fondi n. 28995 del 05/07/2011.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina in merito agli immobili facenti parte della costruzione limitrofa distinta con le particelle 2853 e 2854, si è potuto accertare l'esistenza di una trascrizione del 12/04/2010, reg. part. 5757, relativa ad un atto di regolamento di condominio, repertorio n. 7637, redatto dal notaio Maria Concetta Fuccillo in data 08/04/2010, in merito alla proprietà, l'uso e l'amministrazione del fabbricato.

Dall'esame dello stesso atto, è risultato che il fabbricato, distinto con le particelle 2853 e 2854, presenta una corte comune ai vari immobili di cui è composta e distinta al Catasto con la particella 2848, di proprietà della società **** Omissis ****, così come riportato anche nelle tabelle millesimali allegato allo stesso atto;

Nell'atto viene inoltre specificato che la quota del 50% spettante alla società **** Omissis ****, individuata a confine con le particelle 2857 e 2849, potrà essere ceduta dallo stesso proprietario al fabbricato da realizzare sulla particella 2849;

Risulta inoltre che i posti macchina ubicati sulla particella 2850, di proprietà della società **** Omissis ****, sono assegnati ad uso esclusivo dalla stessa società a parte degli immobili facente parte della costruzione.

Il sottoscritto ritiene precisare che, al momento del trasferimento dei beni sopra riportati, si dovrà considerare il terreno, distinto con le particelle 2848 e 2850, area comune al fabbricato limitrofo, distinto con le particelle 2853 e 2854, così come riportato dell'atto relativo al regolamento di condominio.

In merito a quanto sopra, sarà cura del notaio delegato alla vendita, al momento del trasferimento dei beni, di considerare l'esigenza o meno di costituire una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato limitrofo, fermo restando la proprietà dell'assegnatario di beni all'asta giudiziaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento, sito in Fondi (LT) in via Estonia, traversa di via Della Torre, risulta costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione, con area di pertinenza, costituito da n. 3 piani (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) e da un terreno attualmente utilizzato come accesso e spazio di manovra dal fabbricato limitrofo;

Durante il corso dei sopralluoghi effettuati in sito, il fabbricato risulta incompleto, in corso di costruzione ed in stato di abbandono, delimitato da una recinzione di cantiere in parte non idonea alla messa in sicurezza del cantiere stesso;

Risulta ancora allestito il cantiere edile con relative impalcature e con residui di materiali per la lavorazione ancora presenti in loco;

Dai colloqui avuti con il sig. **** Omissis ****, amministratore della società **** Omissis ****, è risultato che i lavori edilizi sono stati interrotti nell'anno 2012;

Allo stato attuale, il fabbricato si presenta allo stato grezzo, ed in particolare risulta essere stato eseguito lo scavo del terreno con relativa esecuzione delle opere di fondazione in cemento armato e struttura in c. a. in elevazione compreso il solaio di copertura con elementi orizzontali e verticali, tamponature perimetrali in blocchi di laterizio e parte delle tramezzature interne;

Non risultano altresì eseguiti gli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e fognario, e risultano assenti i pavimenti, le finiture, gli intonaci e gli infissi;

E' presente una scala, allo stato grezzo, che collega i vari piani dell'edificio;

I lavori edilizi svolti fino a questo momento, ed in particolare la parziale realizzazione del vano scala e dei tramezzi interni, risultano volti a realizzare n. 5 unità abitative, di cui due poste al piano rialzato e tre poste al piano primo, e n. 6 garage al piano seminterrato;

Le unità immobiliari sopra descritte risultano dotate di balconi privi di pavimentazione e idoneo parapetto o ringhiere;

Durante le fasi dei sopralluoghi, in assenza della pavimentazione e delle finiture interne, il sottoscritto ha potuto rilevare le altezze interne degli ambienti dalla quota della soglia delle portefinestre presente, la quale risultava pari a circa ml 2,78 per i piani rialzato e primo, e pari a circa ml. 2,50 per il piano seminterrato.

La corte di pertinenza risulta priva di pavimentazione, occupata in parte da materiali per la lavorazione e parzialmente recintata da rete metallica con paletti in legno in stato precario;

L'accesso alla proprietà non è ancora definito, ed al momento dei sopralluoghi, si è potuto accedere dalla via Estonia, tramite un varco aperto nella rete metallica della recinzione di cantiere che delimita l'area.

Il terreno limitrofo al fabbricato in corso di costruzione, ed oggetto di pignoramento, distinto con le particelle 2848 e 2850, è costituito all'attualità da un area asfaltata, posta tra il fabbricato distinto con le particelle 2853 e 2854 ed il fabbricato in corso di costruzione, con accesso da via Estonia tramite cancello in ferro, ed utilizzata attualmente come accesso e spazio di manovra per raggiungere gli

immobili posti al piano seminterrato del fabbricato distinto con le particelle 2853 e 2854.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, il fabbricato risultava in corso di costruzione e non risultava occupato.

In merito al terreno costituito dalle particelle 2848 e 2850, al momento del sopralluogo, lo stesso veniva utilizzato come accesso al piano seminterrato del fabbricato limitrofo e come spazio di manovra.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2007 al 14/05/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Fuccillo	07/11/2007	104119	28171
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Il sottoscritto, al fine di verificare la provenienza dell'immobile, accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla stessa società **** Omissis ****, parte esecutata, ha provveduto all'analisi dell'atto di compravendita nel quale è stato trasferito il terreno originario sul quale è stato in seguito realizzato lo stesso fabbricato;

Da quanto sopra, è risultato che nell'atto di compravendita redatto in data 07/11/2007 dal dott. Guido

Fuccillo, notaio in Latina, repertorio n. 104119, raccolta n. 28171, i sig.ri **** Omissis ****, trasferiscono alla società **** Omissis **** il terreno distinto al Catasto al foglio 29, particella 1938, il quale risulta essere il terreno originario delle attuali particelle in esecuzione;

Dall'analisi dell'atto di compravendita, risulta inoltre che il terreno oggetto di trasferimento, proviene da diversi passaggi di proprietà avvenuti nel tempo, e così di seguito schematizzati per quote di spettanza:

- **** Omissis ****, estinto in data 03/01/1980, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis ****, gli eredi di **** Omissis **** e cioè **** Omissis **** e agli eredi di **** Omissis **** e cioè **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, estinto in data 29/08/1994, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, estinto in data 18/07/1974, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis **** ed ai figli della figlia **** Omissis **** e cioè **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, estinto in data 09/01/1996, lascia agli eredi che nel tempo risultano **** Omissis ****.

Nello stesso atto di compravendita, vengono inoltre ratificati i rogiti per notaio Morelli e Fuccillo, ed in particolare, atto del notaio Guido Fuccillo del 12/04/2006, rep. 100607, con il quale i sig.ri **** Omissis **** (quali aventi causa dal padre **** Omissis ****, il quale, dichiarandosi possessore esclusivo della particella 1937 del foglio di mappa 29, ed a tale titolo fece donazione per atto del notaio Morelli di Fondi del 03/05/1993, rep. 4916) hanno venduto detta particella alla società **** Omissis ****.

Infine, nello stesso atto di compravendita, viene annotata la risoluzione della vendita effettuata da notaio Guido Fuccillo in data 30/05/2006, rep. 101270, nella quale **** Omissis ****, dichiarandosi possessore esclusivo della particella 1938 del foglio 29, la vendette per intero alla sig.ra **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 14/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 02/08/2013
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 03/07/2013
N° repertorio: 557
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 09/08/2013
Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 07/08/2013

N° repertorio: 563

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 26/06/2015
Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1859
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 20/04/2015
N° repertorio: 1441

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 31/10/2012
Reg. gen. 23407 - Reg. part. 16268
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 13/09/2013
Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 18/02/2015
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U. presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina, in merito alle particelle 2848 e 2857, risulta una iscrizione per ipoteca giudiziale proveniente da sentenza di condanna del 26/06/2015, reg. particolare n. 1859, reg. generale n. 12894 (in allegato), a favore dei sig.ri **** Omissis ****, contro la società **** Omissis ****, parte esecutata, sull'immobile in oggetto alla data del 14/02/2018 oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Spinete;
L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona di espansione edilizia così come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, sottozona "C2", espansione semintensiva semplice.

Nell'ambito della zona C2 si applicano i seguenti parametri:

- Dt (densità territoriale)= 114 ab/ha
- It (indice di edificabilità territoriale)= 1,08 mc/mq
- If (fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq
- Hmax (altezza massima dei corpi di fabbrica) = 14,50 ml

- Lmax (lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = libera
così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Fondi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Durante il corso delle indagini, il sottoscritto si recava presso gli Uffici Tecnici del comune di Fondi (LT) per costatare l'esistenza, agli atti del Comune, di autorizzazioni e/o Concessioni/ Permessi di Costruire rilasciate per la costruzione dell'immobile oggetto della presente relazione estimativa.

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che, per la costruzione dell'immobile oggetto di accertamento tecnico, risultava essere stato rilasciato un Permesso di Costruire n. 2613 del 05/08/2011 alla società **** Omissis **** per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione Corpo "B" in via Torre.

Si è inoltre potuto accertare l'esistenza di un atto di esclusione da asservimento racc. n. 4622 del 30/06/2011, e l'atto di rettifica integrativa ad atto di esclusione da asservimento racc. n. 4645 del 13/07/2011, entrambi redatti dal notaio dott.ssa Maria Concetta Fuccillo;

Dall'analisi dei sopra riportati atti, risulta che la società **** Omissis ****, con atto di asservimento, autenticato nella firma dal Notaio Maria Concetta Fuccillo di Formia in data 16/07/2009, rep. 6704, asservì in favore del Comune di Fondi il terreno sito in Fondi, località Spinete, di cui al foglio 29, particelle 2733, 2734, 2735, 1937 e 2821, per ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione di quattro corpi di fabbrica denominati Corpo "A", "B", "C" e "D";

Tenuto conto che i Permessi di Costruire relativi ai Corpi "C" e "D" non sono stati più rilasciati dal comune di Fondi, viene escluso dall'atto di asservimento la particella 2821, così come riportato anche nella determina del Comune di Fondi n. 28995 del 05/07/2011;

Durante il corso dei sopralluoghi, si è potuto constatare che il fabbricato è in corso di costruzione, allo stato grezzo, ed in particolare risulta essere stato eseguito lo scavo del terreno con relativa esecuzione delle opere di fondazioni, delle strutture in elevazione in cemento armato con elementi orizzontali e verticali, e risultano eseguite le tamponature perimetrali in blocchi di laterizio e parte delle tramezzature interne, senza alcuna rifinitura;

Inoltre le aree che costituiscono la corte dell'edificio risultano prive di sistemazione esterna.

Premesso che trattasi di opere edilizie non ultimate ed in corso di costruzione, il sottoscritto ha comunque proceduto ad effettuare misurazioni della struttura al grezzo sinora realizzata per verificare in modo sommario la conformità edilizia delle opere sinora eseguite rispetto a quanto autorizzato dal comune di Fondi con il progetto allegato al Permesso di Costruire n. 2613 del 05/08/2011;

Dal raffronto dei dati metrici di rilievo delle opere edilizie sinora eseguite e quanto rappresentato nel progetto approvato, il sottoscritto ha potuto constatare la sostanziale corrispondenza delle opere eseguite rispetto a quanto autorizzato dal Comune, fatta eccezione per alcune difformità costruttive che di seguito vengono riportate:

- non corrispondenza delle superfici di ingombro della sagoma del piano rialzato, per una superficie di circa mq. 7, e della sagoma al piano primo, di circa mq. 10;
- altezze interne tra la quota della soglia della porta e l'intradosso del solaio del soffitto, dei locali ad uso abitativo, superiori a quanto rappresentato nel progetto di circa cm. 8;
- altezza dei solai dei locali ad uso abitativo superiori a cm. 20, così come riportato nel progetto;
- apertura di nuove finestre rispetto a quanto autorizzato;
- variazioni interne.

Per tali difformità costruttive rispetto al progetto approvato, non potendo il sottoscritto procedere ad una precisa valutazione della loro entità e costituzione dovuta allo stato attuale dei lavori ancora in corso di costruzione, e alla riscontrata mancanza agli atti del Comune di relazioni tecniche specifiche

degli impianti e della relazione che riguarda il risparmio energetico degli edifici L. 10/91 e D.L. 192/2005 che dà facoltà di poter procedere a realizzare murature esterne di più ampio spessore e solai di maggiore altezza escludendo tali differenze dal calcolo delle superfici e volumi stabiliti dal Piano per il fabbricato in questione, così anche con riferimento alla L.R. n. 6/2008, ritiene che tali incombenze possano essere rimesse a carico della ditta aggiudicataria all'asta dei beni.

Come precedentemente osservato e descritto, la ditta aggiudicataria del bene, prioritariamente alla esecuzione delle opere di completamento, dovrà presentare al Comune nuova richiesta di Permesso di Costruire, ai sensi del D.P.R. 380/2001, anche in parziale variante a quanto già autorizzato con Permesso di Costruire n. 2613 del 05/08/2011, tenuto conto dell'attuale normativa urbanistica vigente nella zona di intervento edilizio, e con le opportune valutazioni tecniche operative relative alla eliminazione delle difformità costruttive, come sopra specificate e rilevate dal sottoscritto, rendendo il tutto conforme alle norme urbanistiche vigenti, anche con il ricorso al parziale ripristino della situazione precedentemente autorizzata.

Le eventuali sanzioni amministrative, al momento non agevolmente quantizzabili per la particolare natura dell'intervento sinora realizzato, in corso di costruzione, che il Comune riterrà opportuno applicare per dette difformità al momento della presentazione del nuovo Permesso di Costruire in variante saranno a carico dell'aggiudicatario all'asta dei beni.

Il sottoscritto ha considerato quanto sopra riportato nella determinazione del valore di stima del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano oneri condominiali in quanto il fabbricato risulta ancora in corso di costruzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto, per quanto sopra riportato, considerato che gli immobili sopra riportati sono siti in località diverse e risultano tra loro indipendenti, ha provveduto, in fase di stima, alla formazione di n. 4 lotti di vendita al fine di rendere più facile ed appetibile la vendita degli stessi, e più precisamente:

- Lotto n. 1: Fabbricato industriale sito in via Mola di Vetere, distinto al foglio 53, particella 999, e terreno distinto al foglio 53, particelle 902 e 918 (bene 1);
- Lotto n. 2: appartamento sito in via Spinete, piano primo, con annesso locale ad uso deposito, piano seminterrato, distinto al foglio 36, particella 2088, sub. 15 (bene 2), e cantina, piano seminterrato, distinta al foglio 36, particella 2088, sub. 18 (bene 3);
- Lotto n. 3: appartamento sito in via della Torre, piano primo, distinto al foglio 29, particella 2853, sub. 5 (bene 4), e locale ad uso deposito, piano seminterrato, distinto al foglio 29, particella 2853, sub. 11 e particella 2854, sub. 5;
- Lotto n. 4: terreno sito in via Estonia, traversa di via Della Torre, distinto al foglio 29, particelle 2849, 3109 e 3105, con sovrastante fabbricato civile in corso di costruzione, e terreno distinto al foglio 29, particelle 2848 e 2850, ente urbano.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Fondi (LT) - via Mola di Vetere, piano T-1
Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto n. 1, bene 1, è ubicato nel comune di Fondi (LT), in via Mola di Vetere, e ricade all'interno della zona Industriale, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; Il bene oggetto della presente perizia estimativa è rappresentato da un fabbricato industriale costituito da n. 2 piani fuori terra (T-1) con relativa corte di pertinenza, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 53, particella 999, e da un terreno, su cui insiste una servitù di passaggio a favore dei terreni limitrofi, posto in adiacenza al lotto di pertinenza, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 53, particella 902 e particella 918, e destinati a viabilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 999, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 902, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 918, Qualità Agrumeto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.790.134,40

STIMA ANALITICA

L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente simulazione di valutazione, dove, non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare esclusivamente il metodo del confronto. La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso. Nella fattispecie, l'approccio del costo consente di determinare il valore di un bene, in quanto producibile o riproducibile, come somma dei prezzi dei diversi fattori impiegati nel processo che lo ha prodotto.

Il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo dell'edificio, e successivamente determinazione del deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo secondo alla sequenza di operazioni che comprende l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio del permesso a costruire, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera, e la eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

I fattori produttivi in edilizia sono:

- L'area edificabile, cui corrisponde il costo del terreno;
- Le opere edili, alle quali corrisponde il costo di costruzione comprendente la manodopera, i materiali e noli, le spese generali;
- Le attività indirette quali la progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzione dei lavori, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, sicurezza, studi di fattibilità;
- Gli oneri finanziari cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento;
- L'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto;
- La Pubblica Amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso il percorso autorizzativo, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.

COSTO DI RIPRODUZIONE

Il metodo analitico-ricostruttivo del "valore di ricostruzione" consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

Si tratta di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$VM = CA + CC + OF + UP - ?$$

Dove:

VM è il valore di mercato dell'immobile

Ca il costo di acquisto dell'area, comprensivo degli interessi per l'acquisto

CC costo di costruzione

OF oneri finanziari

Up utili promotore/imprenditore

? deprezzamento per deterioramento

Nel presente processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area).

Costo di acquisto dell'area.

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare.

Nel caso in esame, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, il valore dell'area, ai fine dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato e per determinare il più probabile valore di mercato, viene acquisito in forma sommaria anche attraverso l'individuazione del rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area).

A seguito dell'esame dei valori medi delle aree edificabili riscontrati a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., assegnato all'area di pertinenza un valore di €. 40,00 al

mq.

€. 40,00 x 5.069,00 mq = 202.760,00 €

Oneri di acquisto dell'area

L'acquisto è gravato da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto riguarda gli oneri fiscali, si ritiene che le spese inerenti le imposte di registro, l'imposta ipotecaria, catastale, e notarili sul valore dell'area saranno di circa il 15% del valore dell'area stessa.

€. 202.760,00 x 15% = €. 30.414,00

Quindi il costo totale di acquisto dell'area è pari a:

€. 202.760,00 + €. 30.414,00 = €. 233.174,00

Costo tecnico di costruzione

Tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Il costo tecnico di costruzione sarà quindi dato dalla somma del costo di costruzione delle Superfici Utili Lorde delle costruzioni e manufatti e delle superfici riguardanti le sistemazioni delle Superfici Esterne.

Costo di riproduzione delle Superfici Utili Lorde

L'immobile oggetto di stima, così come precedentemente riportato, è costituito da un fabbricato ad uso industriale con struttura in cemento armato che si sviluppa su n. 2 piani complessivi;

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa.

Il costo al mq sarà comprensivo di tutti gli interventi costruttivi necessari al raggiungimento dell'opera finita:

- scavi, fondazioni, vespai, massetti
- strutture in elevazioni
- tamponamento
- tramezzi
- opere di protezione
- fognature
- intonaci e rivestimenti
- pavimentazioni
- infissi
- lavori in materiali metallici
- impianto idrico
- impianto elettrico

La superficie convenzionale, così come precedentemente calcolata nel paragrafo "Consistenza immobile" e comprensiva delle superfici accessorie, quali balcone e rampe carrabili, moltiplicate con il relativo coefficiente di riduzione, è pari a 4.395,18 mq, si arrotonda a 4.400 mq...

Il costo, comprensivo di tutte le spese relative ai costi di costruzione, alla manodopera, ai materiali, ai trasporti e noli, ed a tutto ciò che occorre per dare l'opera finita, risulta pari a:

€. 390,00 x 4.400,00 mq = €. 1.716.000,00

Costo di sistemazione delle superfici scoperte ed esterne ai fabbricati e manufatti dell'impianto industriale

I costi di sistemazione delle superfici esterne si riferiscono alle spese indispensabili per la realizzazione dei parcheggi e degli annessi spazi di manovra, rete fognante, illuminazione, recinzioni perimetrali, aree verdi.

Detto ciò il costo di riproduzione a nuovo delle superfici esterne sopra descritte è pari a 25,00

€ al mq.

€. 25,00 x 2.626,00 mq = €. 65.650,00

E quindi per un totale del costo tecnico di costruzione pari a €. 1.716.000,00 + €. 65.650,00 = €. 1.781.650,00.

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione, distinti in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, vengono definiti ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., secondo le tabelle parametriche vigenti al Comune, che nel caso in esame, poiché trattasi di attività produttiva, possono essere quantizzati in un importo pari a circa €. 20.000,00.

Onorari professionali

Gli onorari professionali comprendono tutti i compensi dovuti a tutte le figure professionali coinvolte nell'attività di edilizia: studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, sicurezza, direzione dei lavori, collaudo, etc...

L'entità di questi onorari viene calcolata consultando le tariffe professionali.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono

pari a circa il 10% del Costo Tecnico di Costruzione.

Gli onorari e spese professionali per gli interventi edilizi sopra descritti si assumono forfettariamente in un importo pari a circa €. 170.000,00.

Costi allacciamenti ai pubblici servizi

Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla

rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore

e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Secondo l'incidenza percentuale tali costi risultano pari a circa €. 36.000,00

Spese di commercializzazione

Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione.

Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, degli onorari professionali e dei costi di allacciamenti sopra determinati.

Avremo pertanto un costo pari a circa €. 18.000,00

RIASSUNTO dei COSTI di RIPRODUZIONE dell'intero

COMPENDIO INDUSTRIALE

Costo di acquisto dell'area	€. 233.174,00
Costo tecnico di costruzione	€. 1.781.650,00
Oneri di urbanizzazione	€. 20.000,00
Onorari professionali	€. 170.000,00
Costi allacciamento pubblici servizi	€. 36.000,00
Spese di commercializzazione	€. 18.000,00

Costo totale di riproduzione € 2.258.824,00

Utile del promotore/imprenditore

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito.

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore. La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali

investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 8%, e quindi pari a circa € 180.000,00

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE

€ 2.258.824,00 + € 180.000,00 = € 2.438.824,00

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO

Nel procedimento di stima adottato, per il raggiungimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore del costo di riproduzione a nuovo, è indispensabile apportare a questo valore delle eventuali detrazioni date dal fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse rispetto l'edificio appena realizzato.

L'edificio, infatti, durante la sua vita, subisce un abbassamento del valore economico che è dato dalla differenza del valore di mercato di uno nuovo e di un bene in un momento successivo della sua vita utile.

Per ottenere il valore attuale dell'immobile bisogna quindi dedurre a tutti i costi a nuovo il deprezzamento subito per effetto dell'uso, e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Deprezzamento per vetustà

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può essere calcolata con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$Cd = 100 - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo $Crip = Cd\%Crip$

La vita utile del fabbricato sarà assunto pari a 100.

Il fabbricato industriale oggetto della presente perizia è stato realizzato nel 2009, e risulta quindi avere anni 9, per cui:

$$D = (0,09 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 0,022$$

Che arrotondato fornisce i seguenti valori:

$$D = 2\%$$

$$Cd = 98\%$$

Il coefficiente riduttivo riferito al deprezzamento per vetustà sarà quindi assunto pari a 0,98.

Deprezzamento per obsolescenza tecnologica

Il deprezzamento per obsolescenza tecnologica si riferisce allo stato di manutenzione e conservazione in cui versa l'immobile.

Come detto in precedenza, il fabbricato risulta incompleto, ed in particolare risulta sprovvisto di impianto elettrico e fognario, risultano assenti parte degli infissi e delle finiture interne ed esterne, l'area di pertinenza risulta incolta e trascurata;

Durante il corso dei sopralluoghi, si è potuto comunque constatare che l'immobile risulta in un discreto stato di manutenzione.

Per tale motivo, in considerazione anche dell'incidenza sul costo di costruzione degli interventi edilizi che non sono stati realizzati per completare l'immobile in oggetto, si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,80 per il fabbricato.

Deprezzamento per obsolescenza funzionale

Tale deprezzamento scaturisce dall'analisi dell'ubicazione e dalla possibilità di usufruire dell'immobile stesso.

L'immobile è sito all'interno della zona industriale ed è accessibile tramite strada sterrata e priva di illuminazione che parte dalla via Mola di Vetere e consente di raggiungere il lotto di pertinenza del fabbricato.

La strada di accesso risulta incompleta e di non facile utilizzo.

Per tale motivo si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,90.

Calcolo finale del Costo di Riproduzione

Per quanto sopra esplicitato, al costo di riproduzione degli immobili così come precedentemente determinato l'importo di stima, opportunamente deprezzato, risulta essere pari a:

€ 2.438.824,00 x 0,98 x 0,80 x 0,90 = € 1.720.834,21

Da quanto sopra, il valore dell'immobile al mq in rapporto alla superficie convenzionale, così come calcolata nel paragrafo "Consistenza immobile" della presente perizia estimativa, ad esclusione del terreno confinante oggetto di pignoramento,, risulta pari a:

€ 1.720.834,21 / 4.657,00 mq = 369,51 €/mq.

CONFRONTO CON CRITERIO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO

Come già precedentemente riportato, il mercato immobiliare locale per quanto riguarda la categoria

produttiva e poco dinamico, per cui per poter effettuare un confronto si considerano anche offerte

immobiliari ricadenti in altre zone del comune di Fondi;

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agazia del Territorio riferiti ad immobili siti in Fondi e ricadenti nella zona "Extraurbana- Agricola"; Dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. per la tipologia capannoni tipici con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di € 300,00 al mq e un massimo di € 600,00 al mq.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile, tenendo conto dello stato attuale della costruzione così come

riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, il grado delle finiture dello stesso, la corte di pertinenza del fabbricato, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a €380,00/mq.

VALORE DI STIMA

Per quanto sopra, considerate le analisi di stima effettuate in merito alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerate le caratteristiche del fabbricato e lo stato di conservazione dello stesso, il sottoscritto ritiene di assegnare al bene un valore unitario pari a 380,00 €/mq.

Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 4710,88 mq (sup. conv.) x €/mq 380,00 (valore unitario) = € 1.790.134,40.

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€1.790.134,40) dovranno essere decurtati i costi per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo totale pari a circa €104.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: € 1.790.134,40 - 104.000,00 = € 1.686.134,40.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Fondi (LT) - via Mola di Vetere, piano T-1	4710,88 mq	380,00 €/mq	€ 1.790.134,40	100,00	€ 1.790.134,40
				Valore di stima:	€ 1.790.134,40

Valore di stima: € 1.790.134,40

Deprezzamento del 5,80 %

Valore finale di stima: € 1.686.134,40

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€1.790.134,40) dovranno essere decurtati i costi per la

esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo totale pari a circa € 104.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: € 1.790.134,40 - 104.000,00 = € 1.686.134,40.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1

Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 2, bene 2, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Spinete I, III tratto, e ricade all'interno della zona di espansione, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, con annesso locale uso garage posto al piano seminterrato con antistante portico, facenti parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, terra, primo e secondo), distinti presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 36, particella 2088, sub 15.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2088, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 180.528,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo. Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili siti in Fondi e ricadenti nella zona di Semicentrale/"ZONA SEMICENTRALE-VIA FEUDO,VIA CUCURUZZO,TRATTO VIA PONTE GAGLIARDO,VIA ROMA/SS7,VIA RUSSIA,VIA TORRE,VIA ARNALE ROSSO"; dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. per la tipologia abitazioni di tipo civile con stato di conservazione ottimo, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di € 1.400,00 al mq e un massimo di € 1.550,00 al mq.

Dall'analisi dei prezzi relativi ad immobili simili e siti nelle vicinanze del bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha potuto riscontrare un valore compreso tra € 1.500,00 e € 1.700,00 al mq.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile, tenendo conto dello stato attuale della costruzione così come riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto

sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, il grado delle finiture dello stesso, la corte comune di pertinenza del fabbricato, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a €1.600,00/mq.

Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 112,83 (sup. conv.) x €/mq 1.600,00 (valore unitario) = € 180.528,00.

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€ 180.528,00) dovranno essere decurtate le spese per l'aggiornamento catastale, così come precedentemente quantizzate, di importo pari a circa €1.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: € 180.528,00 - €1.000,00 = € 179.528,00.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1

Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 2, bene 3, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Spinete, e ricade all'interno della zona di espansione, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato, facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo e secondo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 36, particella 2088, sub 18.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2088, Sub. 18, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.195,20

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo. Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili siti in Fondi e ricadenti nella zona di Semicentrale/"ZONA SEMICENTRALE-VIA FEUDO,VIA CUCURUZZO,TRATTO VIA PONTE GAGLIARDO,VIA ROMA/SS7,VIA RUSSIA,VIA TORRE,VIA ARNALE ROSSO"; dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. per la tipologia box con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di € 350,00 al mq e un massimo di € 490,00 al mq.

Dall'analisi dei prezzi relativi ad immobili simili e siti nelle vicinanze del bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha potuto riscontrare un costo compreso tra € 550,00 e € 700,00 al mq.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione,

esposizione, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile, tenendo conto dello stato attuale della costruzione così come riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, il grado delle finiture dello stesso, la corte comune di pertinenza del fabbricato, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a €640,00/mq.

Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 9,68 (sup. conv.) x €/mq 640,00 (valore unitario)= €. 6195,20.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1	112,83 mq	1.600,00 €/mq	€ 180.528,00	100,00	€ 180.528,00
Bene N° 3 - Cantina Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1	9,68 mq	640,00 €/mq	€ 6.195,20	100,00	€ 6.195,20
				Valore di stima:	€ 186.723,20

Valore di stima: € 186.723,20

Deprezzamento del 0,05 %

Valore finale di stima: € 185.723,20

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile, appartamento, sopra determinato (€. 180.528,00) dovranno essere decurtate le spese per l'aggiornamento catastale, così come precedentemente quantizzate, di importo pari a circa €.1.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: €. 180.528,00 - €.1.000,00 = €. 179.528,00.

Il valore del Lotto n. 2 sarà: €. 179.528,00 + €. 6.195,20 = 185.723,20

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1
Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 3, bene 4, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via

Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento, attualmente utilizzato come studio professionale, posto al piano primo, e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particella 2853, sub 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2853, Sub. 5, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 134.276,50

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo. Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili siti in Fondi e ricadenti nella zona di Semicentrale/"ZONA SEMICENTRALE-VIA FEUDO,VIA CUCURUZZO,TRATTO VIA PONTE GAGLIARDO,VIA ROMA/SS7,VIA RUSSIA,VIA TORRE,VIA ARNALE ROSSO"; dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. per la tipologia abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di €. 1.100,00 al mq e un massimo di €. 1.350,00 al mq., con stato di conservazione ottimo, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di €. 1.400,00 al mq e un massimo di €. 1.550,00 al mq.

Dall'analisi dei prezzi relativi ad immobili simili e siti nelle vicinanze del bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha potuto riscontrare un costo compreso tra €. 1.500,00 e €. 1.700,00 al mq.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile, tenendo conto dello stato attuale della costruzione così come riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, il grado delle finiture dello stesso, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a €.1.550,00/mq. Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: $\text{mq } 86,63 \text{ (sup. conv.)} \times \text{€/mq } 1.550,00 \text{ (valore unitario)} = \text{€ } 134.276,50$.

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€. 134276,50) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", e le spese per

l'aggiornamento catastale, di importo totale pari a circa €2.800,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: € 134276,50 - €2.800,00 = € 131.472,00.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1

Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 3, bene 5, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un locale ad uso garage, posto al piano seminterrato, con antistante portico ed area scoperta, facenti parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particella 2853, sub 11, graffato con particella 2854, sub. 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2853, Sub. 11, Categoria C2, Graffato foglio 2854 sub. 5

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

Valore di stima del bene: € 17.955,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo. Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili siti in Fondi e ricadenti nella zona di Semicentrale/"ZONA SEMICENTRALE-VIA FEUDO,VIA CUCURUZZO,TRATTO VIA PONTE GAGLIARDO,VIA ROMA/SS7,VIA RUSSIA,VIA TORRE,VIA ARNALE ROSSO"; dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. per la tipologia box con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di € 350,00 al mq e un massimo di € 490,00 al mq.

Dall'analisi dei prezzi relativi ad immobili simili e siti nelle vicinanze del bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha potuto riscontrare un costo compreso tra € 850,00 e € 950,00 al mq.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile, tenendo conto dello stato attuale della costruzione così come riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, il grado delle finiture dello stesso, la corte comune di pertinenza

del fabbricato, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a € 900,00/mq.
 Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 19,95 (sup. conv.) x €/mq 900,00 (valore unitario) = € 17.955,00.
 Valore dell'immobile al netto delle spese.
 Dal valore dell'immobile sopra determinato (€ 17.955,00) dovranno essere decurtate le spese per l'aggiornamento catastale, così come precedentemente quantizzate, di importo pari a circa € 1.000,00.
 Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: € 17.955,00 - € 1.000,00 = € 16.955,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Fondi (LT) - via della Torre, piano 1	86,63 mq	1.550,00 €/mq	€ 134.276,50	100,00	€ 134.276,50
Bene N° 5 - Garage Fondi (LT) - via della Torre, piano S1	19,95 mq	900,00 €/mq	€ 17.955,00	100,00	€ 17.955,00
Valore di stima:					€ 152.231,50

Valore di stima: € 152.231,50

Deprezzamento del 0,25 %

Valore finale di stima: € 148.431,50

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile (bene 4) sopra determinato (€ 134.276,50) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia" e relative all'appartamento, e le spese per l'aggiornamento catastale, di importo totale pari a circa € 2.800,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile costituito dal bene 4 al netto delle spese risulta: € 134.276,50 - € 2.800,00 = € 131.476,50.

Dal valore dell'immobile (bene 5) sopra determinato (€ 17.955,00) dovranno essere decurtate le spese per l'aggiornamento catastale, così come precedentemente quantizzate, di importo pari a circa € 1.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: € 17.955,00 - € 1.000,00 = € 16.955,00.

Il valore del lotto n. 3 sarà quindi pari a:

€ 131.476,50 (bene 4) + € 16.955,00 (bene 5) = € 148.431,50

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via Estonia

Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto n. 4, bene 6, è ubicato nel comune di Fondi (LT), in via Estonia, traversa di via Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; Il bene in oggetto è costituito attualmente da un terreno distinto al Catasto al foglio 29, particelle 2849, 3109 e 3105, con sovrastante fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione, e da un terreno limitrofo, distinto al Catasto terreni al foglio 29, particelle 2848 e 2850, attualmente costituito da un area con rampa di accesso e spazio di manovra in comune con gli immobili facenti parte del fabbricato distinto con le particelle 2853 e 2854.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2849, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 3109, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 3105, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 2848, Qualità ENTE URBANO - Fg. 29, Part. 2850, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 469.500,00

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita dell'immobile, nella ipotesi in cui venisse posto in vendita e realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in regime di ordinarietà.

Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

Nel caso di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase di costruzione, è consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate.

Per determinare il valore dell'immobile regolarmente terminato, si può utilizzare la stima per costo di costruzione (metodo sintetico), basata sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali, e permetterà di calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile in regime di ordinarietà.

STIMA ANALITICA

L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente simulazione di valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto. La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso. Nella fattispecie, l'approccio del costo consente di determinare il valore di un bene, in quanto producibile o riproducibile, come somma dei prezzi dei diversi fattori impiegati nel processo che lo ha prodotto.

Il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo dell'edificio, e successivamente determinazione del deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo secondo alla sequenza di operazioni che comprende l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio del permesso a costruire, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera, e la eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

I fattori produttivi in edilizia sono:

L'area edificabile, cui corrisponde il costo del terreno;

Le opere edili, alle quali corrisponde il costo di costruzione comprendente la manodopera, i materiali e noli, le spese generali;

Le attività indirette quali la progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzione dei lavori, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, sicurezza, studi di fattibilità;

Gli oneri finanziari cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento;

L'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto;

La Pubblica Amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso il percorso autorizzativo, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.

COSTO DI RIPRODUZIONE

Il metodo analitico-ricostruttivo del "valore di ricostruzione" consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla

formazione del valore del bene.

Si tratta di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$VM = CA + CC + OF + UP - ?$$

Dove:

VM è il valore di mercato dell'immobile

Ca il costo di acquisto dell'area, comprensivo degli interessi per l'acquisto

CC costo di costruzione

OF oneri finanziari

Up utili promotore/imprenditore

? deprezzamento per deterioramento

Nel presente processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area).

Costo di acquisto dell'area

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare.

Nel caso in esame, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, il valore dell'area, ai fine dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato e per determinare il più probabile valore di mercato, viene acquisito in forma sommaria anche attraverso l'individuazione del rapporto di complementarità fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area).

A seguito dell'esame dei valori medi delle aree edificabili riscontrati a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., assegnato all'area di pertinenza un valore di €. 200,00 al mq.

La superficie dell'area sarà considerata pari a 700 mq con un indice di fabbricabilità pari a 2,00 mc/mq.

$$€. 200,00 \times 700,00 \text{ mq} = 140.000,00 \text{ €}$$

Oneri di acquisto dell'area

L'acquisto è gravato da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto riguarda gli oneri fiscali, si ritiene che le spese inerenti le imposte di registro, l'imposta ipotecaria, catastale, e notarili sul valore dell'area saranno di circa il 15% del valore dell'area stessa.

€ 140.000,00 x 15% = € 21.000,00

Quindi il costo totale di acquisto dell'area è pari a:

€ 140.000,00 + € 21.000,00 = € 161.000,00

Costo tecnico di costruzione

Tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Il costo tecnico di costruzione sarà quindi dato dalla somma del costo di costruzione delle Superfici Utili Lorde delle costruzioni e manufatti e delle superfici riguardanti le sistemazioni delle Superfici Esterne.

Costo di riproduzione delle Superfici Utili Lorde

L'immobile oggetto di stima, così come precedentemente riportato, è costituito da un fabbricato ad uso residenziale con struttura in cemento armato che si sviluppa su n. 3 piani complessivi;

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie

costruttive attuali. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa.

Il costo al mq sarà comprensivo di tutti gli interventi costruttivi necessari al raggiungimento dell'opera finita:

- scavi, fondazioni, vespai, massetti
- strutture in elevazioni
- tamponamento
- tramezzi
- opere di protezione
- fognature
- intonaci e rivestimenti
- pavimentazioni
- infissi
- lavori in materiali metallici
- impianto idrico
- impianto elettrico

La superficie convenzionale, così come precedentemente calcolata nel paragrafo "Consistenza immobile" e comprensiva delle superfici accessorie, quali balcone e rampe carrabili, moltiplicate con il relativo coefficiente di riduzione, è pari a circa 658 mq.

Il costo, comprensivo di tutte le spese relative ai costi di costruzione, alla manodopera, ai materiali, ai trasporti e noli, ed a tutto ciò che occorre per dare l'opera finita, risulta pari a:

€ 1.100,00 x 658 mq = € 723.800,00

Costo di sistemazione delle superfici scoperte ed esterne ai fabbricati

I costi di sistemazione delle superfici esterne si riferiscono alle spese indispensabili per la realizzazione dei parcheggi e degli annessi spazi di manovra, rete fognante, illuminazione, recinzioni perimetrali, aree verdi.

Detto ciò il costo di riproduzione a nuovo delle superfici esterne sopra descritte è pari a 25,00 € al mq. La superficie dell'area di pertinenza del fabbricato è pari a l'attuale area calcolata nel paragrafo "Consistenza immobile" di circa mq. 620.

€ 25,00 x 620 mq = € 15.500,00

E quindi per un totale del costo tecnico di costruzione pari a € 723.800,00 + € 15.500,00 = €.

739.300,00.

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione, distinti in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, vengono definiti ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., secondo le tabelle parametriche vigenti al Comune, possono essere quantizzati in un importo pari a circa €. 18.000,00.

Onorari professionali

Gli onorari professionali comprendono tutti i compensi dovuti a tutte le figure professionali coinvolte nell'attività di edilizia: studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, sicurezza, direzione dei lavori, collaudo, etc...

L'entità di questi onorari viene calcolata consultando le tariffe professionali.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono

pari a circa il 10% del Costo Tecnico di Costruzione.

Gli onorari e spese professionali per gli interventi edilizi sopra descritti si assumono forfettariamente in un importo pari a circa €. 70.000,00.

Costi allacciamenti ai pubblici servizi

Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla

rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore

e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Secondo l'incidenza percentuale tali costi risultano pari a circa €. 14.000,00

Spese di commercializzazione

Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente

anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi e

in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che

l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione.

Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, degli onorari professionali e dei costi di allacciamenti sopra determinati.

Avremo pertanto un costo pari a circa €. 7.000,00

RIASSUNTO dei COSTI di RIPRODUZIONE dell'intero

FABBRICATO RESIDENZIALE

Costo di acquisto dell'area	€.	161.000,00
Costo tecnico di costruzione	€.	739.300,00
Oneri di urbanizzazione	€.	18.000,00
Onorari professionali	€.	70.000,00
Costi allacciamento pubblici servizi	€.	14.000,00
Spese di commercializzazione	€.	7.000,00
Costo totale di riproduzione	€.	1.009.300,00

Utile del promotore/imprenditore

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito.

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa

dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore. La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali

investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 8%, e quindi pari a circa €. 70.000,00

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE

€. 1.009.300,00 + €. 70.000,00 = €. 1.079.300,00

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO

Nel procedimento di stima adottato, per il raggiungimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore del costo di riproduzione a nuovo, è indispensabile apportare a questo valore delle eventuali detrazioni date dal fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse rispetto l'edificio appena realizzato.

L'edificio, infatti, durante la sua vita, subisce un abbassamento del valore economico che è dato dalla differenza del valore di mercato di uno nuovo e di un bene in un momento successivo della sua vita utile.

Per ottenere il valore attuale dell'immobile bisogna quindi dedurre a tutti i costi a nuovo il deprezzamento subito per effetto dell'uso, e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Deprezzamento per vetustà

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può essere calcolata con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$$Cd = 100 - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo $Crip = Cd\%Crip$

La vita utile del fabbricato sarà assunto pari a 100.

Il fabbricato residenziale risulta attualmente in corso di costruzione ed i relativi lavori edilizi risultano essere stati interrotti nel 2012, per cui:

$$D = (0,06 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 0,014$$

Che arrotondato fornisce i seguenti valori:

$$D = 1\%$$

$$Cd = 99\%$$

Il coefficiente riduttivo riferito al deprezzamento per vetustà sarà quindi assunto pari a 0,99.

Deprezzamento per obsolescenza tecnologica

Il deprezzamento per obsolescenza tecnologica si riferisce allo stato di manutenzione e conservazione in cui versa l'immobile.

Come detto in precedenza, il fabbricato risulta incompleto, ed in particolare risulta privo di impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e fognario, risultano assenti i pavimenti, le finiture, i pavimenti e gli infissi;

Per tale motivo, in considerazione anche dell'incidenza sul costo di costruzione degli interventi edilizi che non sono stati realizzati per completare l'immobile in oggetto, e dei costi relativi alle prestazioni tecniche dei professionisti incaricati per lo svolgimento e fine dei lavori, si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,40 per il fabbricato.

Deprezzamento per obsolescenza funzionale

Tale deprezzamento scaturisce dall'analisi dell'ubicazione e dalla possibilità di usufruire dell'immobile stesso.

L'immobile è sito all'interno della zona di espansione, semicentrale, in un contesto residenziale.

Per tale motivo si considera un coefficiente riduttivo pari a 1.

Calcolo finale del Costo di Riproduzione

Per quanto sopra esplicitato, al costo di riproduzione degli immobili così come precedentemente determinato l'importo di stima, opportunamente deprezzato, risulta essere pari a:

€ 1.079.300,00 x 0,99 x 0,40 x 1 = € 427.402,80

Da quanto sopra, il valore dell'immobile al mq in rapporto alla superficie convenzionale, così come calcolata nel paragrafo "Consistenza immobile" della presente perizia estimativa, ad esclusione del terreno confinante oggetto di pignoramento,, risulta pari a:

€ 427.402,80 / 768,95 mq = 555,82 €/mq.

CONFRONTO CON CRITERIO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili simili e ricadenti nella zona di Semicentrale/"ZONA SEMICENTRALE-VIA FEUDO,VIA CUCURUZZO,TRATTO VIA PONTE GAGLIARDO,VIA ROMA/SS7,VIA RUSSIA,VIA TORRE,VIA ARNALE ROSSO"; dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. per la tipologia abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di € 1.100,00 al mq e un massimo di € 1.350,00 al mq., con stato di conservazione ottimo, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di € 1.400,00 al mq e un massimo di € 1.550,00 al mq.

Dall'analisi dei prezzi relativi ad immobili simili e siti nelle vicinanze del bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha potuto riscontrare un costo compreso tra € 1.500,00 e € 1.700,00 al mq.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile, tenendo conto dello stato attuale della costruzione così come riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto

sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile attualmente in corso di costruzione, gli interventi edilizi necessari al fine del completamento dell'opera, la corte di pertinenza del fabbricato, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a €.600,00/mq.

VALORE DI STIMA

Per quanto sopra, considerate le analisi di stima effettuate in merito alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerate le caratteristiche del fabbricato e lo stato di conservazione dello stesso, il sottoscritto ritiene di assegnare al bene un valore unitario pari a 600,00 €/mq.

Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 782,50 (sup. conv.) x €/mq 600,00 (valore unitario)= €. 469.500,00.

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€. 547.750,00) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini dell'aggiornamento catastale, di importo totale pari a circa €.4.500,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: €. 469.500,00 - €.4.500,00 = €. 465.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato civile Fondi (LT) - via Estonia	782,50 mq	600,00 €/mq	€ 469.500,00	100,00	€ 469.500,00
				Valore di stima:	€ 469.500,00

Valore di stima: € 469.500,00

Deprezzamento del 0,09 %

Valore finale di stima: € 465.000,00

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€. 547.750,00) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini dell'aggiornamento catastale, di importo totale pari a circa €.4.500,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: €. 469.500,00 -

€.4.500,00 = €. 465.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto, a seguito dell'analisi degli atti ipocatastali di causa e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, ha potuto accertare che parte dei terreni riportati nell'atto di pignoramento sono stati, in data successiva allo stesso atto di pignoramento, oggetto di variazioni catastali e frazionamenti che hanno portato in parte alla soppressione degli stessi o al cambio di proprietà;

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del comune di Fondi, si è potuto inoltre accertare, per quanto riguarda gli immobili siti in via Della Torre, la presenza di un decreto di esproprio del 01/06/2016, in merito alla strutturazione del quartiere Spinete, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, dal quale risulta che il Comune ha espropriato i terreni di proprietà della società **** Omissis **** distinti al Catasto al foglio 29, particelle 3103,2855,3104,3106,3108 e 3110, per una indennità complessiva determinata in €. 16.350,00, già corrisposta.

Dall'analisi del decreto di esproprio, risulta che con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 05/06/2012 è stato approvato il progetto preliminare dell'intervento in oggetto, in variante al P.R.G., e successivamente è stato approvato il progetto definitivo con deliberazione n. 342 del 27/09/2012 il quale, così come riportato nello stesso, equivale a dichiarazione di pubblica utilità dell'opera procedendo all'esproprio delle aree interessate dall'intervento con decreto di occupazione d'urgenza preordinato all'esproprio del 09/11/2012, n. 3, per l'occupazione dei beni, con le relative indennità di esproprio offerte agli aventi diritto.

Infine, in data 01/06/2016 il comune di Fondi effettua il decreto di esproprio n. 1.

Per quanto sopra, si specifica che:

- il terreno sito in via della Torre, distinto al N.C.T. al foglio 29, part. 2735, risulta soppresso a seguito di frazionamento del 17/09/2015, che ha originato le particelle 3102 (catastalmente intestata a **** Omissis ****) e 3103 (catastalmente intestata al Comune di Fondi);
- il terreno sito in via della Torre, distinto al N.C.T. al foglio 29, part. 2855, risulta catastalmente intestata al Comune di Fondi dal 01/06/2016 a seguito di esproprio;
- il terreno sito in via della Torre, distinto al N.C.T. al foglio 29, part. 2856, risulta soppresso a seguito di frazionamento del 17/09/2015, che ha originato le particelle 3104 e 3106 (catastalmente intestata al Comune di Fondi) e 3105 (catastalmente intestata a **** Omissis ****);
- il terreno sito in via della Torre, distinto al N.C.T. al foglio 29, part. 2857, risulta soppresso a seguito di frazionamento del 17/09/2015, che ha originato le particelle 3109 (catastalmente intestata a **** Omissis ****) e 3110 (catastalmente intestata al Comune di Fondi).

Per quanto sopra, il sottoscritto ha ritenuto di valutare solo gli immobili attualmente intestati alla **** Omissis ****, compresi i terreni originati dal frazionamento ed attualmente distinti al catasto con nuove particelle;

A seguito di quanto sopra, il sottoscritto, dalle ricerche catastali e dall'analisi della mappa catastale riferita agli immobili siti in via Della Torre, ha potuto accertare che l'attuale particella 3102, originata dal frazionamento della particella 2735, quest'ultima oggetto di pignoramento, presenta una superficie pari a mq. 15 ed attualmente intestata alla società **** Omissis ****; dall'analisi della conformazione della stessa e della sua rappresentazione in mappa catastale (posta per un tratto di marciapiede su strada), si è considerata un refuso creato a seguito dello stesso frazionamento e non ha ritenuto di valutarla al fine del trasferimento.

In merito ai soli immobili siti in via Della Torre, il sottoscritto, a seguito dei sopralluoghi effettuati in loco, ha potuto accertare che il terreno distinto al Catasto al foglio 29, particelle 2848 e 2850, ed oggetto di pignoramento, è costituito all'attualità da un'area asfaltata, posta tra il fabbricato distinto con le particelle 2853 e 2854 ed il fabbricato in corso di costruzione, con accesso da via Estonia tramite cancello in ferro, ed è utilizzata come accesso mediante rampa e spazio di manovra per

autoveicoli per raggiungere gli immobili posti al piano seminterrato del fabbricato distinto con le particelle 2853 e 2854;

Il sottoscritto, dall'analisi delle visure storiche effettuate sulle particelle 2848 e 2850 onde risalire alla proprietà delle stesse, ha potuto constatare che le particelle, attualmente censite al catasto terreni come Ente Urbano, aree di enti urbani e promiscui, e prive di intestatario, derivano da un tipo mappale del 22/01/2010 che ha portato alla soppressione delle particelle originarie 2733, 2734 e 1937 di proprietà della società **** Omissis ****.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina in merito agli immobili oggetto di pignoramento e costituiti da un appartamento posto al piano primo e da un deposito posto al piano seminterrato, distinti al foglio 29, particella 2853 sub. 5 e 11 e particella 2854 sub. 5, si è potuto accertare l'esistenza di una trascrizione del 12/04/2010, reg. part. 5757, relativa ad un atto di regolamento di condominio, repertorio n. 7637, redatto dal notaio Maria Concetta Fuccillo in data 08/04/2010, in merito alla comproprietà, l'uso e l'amministrazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Dall'esame dello stesso atto, è risultato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, presenta una corte comune ai vari immobili di cui è composta e distinta al Catasto con la particella 2848, di proprietà della società **** Omissis ****, così come riportato anche nelle tabelle millesimali allegate allo stesso atto;

Nell'atto viene inoltre specificato che la quota del 50% spettante alla società **** Omissis ****, individuata a confine con le particelle 2857 e 2849, potrà essere ceduta dallo stesso proprietario al fabbricato da realizzare sulla particella 2849;

Risulta inoltre che i posti macchina ubicati sulla particella 2850, di proprietà della società **** Omissis ****, sono assegnati ad uso esclusivo dalla stessa società a parte degli immobili facente parte della costruzione.

Per quanto sopra, al fine di formare i lotti di vendita, considerato, in merito agli immobili costituiti da un appartamento posto al piano primo e da un deposito posto al piano seminterrato, distinti al foglio 29, particella 2853 sub. 5 e 11 e particella 2854 sub. 5, di dover procedere al loro trasferimento allo stesso modo in cui sono stati venduti gli altri beni facenti parte dello stesso fabbricato e nel rispetto del regolamento edilizio redatto, onde evitare anche eventuali contenziosi con gli altri proprietari del fabbricato ultimato che utilizzano tale area per accedere alle loro autorimesse e posti auto, considerato che il fabbricato in corso di costruzione, ricadente sulle particelle 2849, 3109 e 3105, deve ancora essere ultimato ed allo stato attuale non presenta un agevole accesso carrabile al piano seminterrato, ha ritenuto di formare i seguenti lotti di vendita per i beni siti in via Della Torre:

- Appartamento posto al piano primo e deposito posto al piano seminterrato, distinti al foglio 29, particella 2853 sub. 5 e 11 e particella 2854 sub. 5;
- Terreno distinto al foglio 29 particelle 2849, 3109 e 3105, con sovrastante fabbricato civile in corso di costruzione, e terreno distinto al foglio 29, particelle 2848 e 2850.

Il sottoscritto ritiene precisare che, al momento del trasferimento dei beni sopra riportati, si dovrà considerare il terreno, distinto con le particelle 2848 e 2850, area comune al fabbricato limitrofo, distinto con le particelle 2853 e 2854, così come riportato dell'atto relativo al regolamento di condominio.

In merito a quanto sopra, sarà cura del notaio delegato alla vendita, al momento del trasferimento dei beni, di considerare l'esigenza o meno di costituire una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fabbricato limitrofo, fermo restando la proprietà dell'assegnatario dei beni all'asta giudiziaria.

Il sottoscritto, per quanto sopra riportato, considerato che gli immobili sopra riportati sono siti in località diverse e risultano tra loro indipendenti, ha provveduto, in fase di stima, alla formazione di n. 4 lotti di vendita al fine di rendere più facile ed appetibile la vendita degli stessi, e più precisamente:

- Lotto n. 1: Fabbricato industriale sito in via Mola di Vetere, distinto al foglio 53, particella 999, e terreno distinto al foglio 53, particelle 902 e 918 (bene 1);
- Lotto n. 2: appartamento sito in via Spinete, piano primo, con annesso locale ad uso deposito, piano seminterrato, distinto al foglio 36, particella 2088, sub. 15 (bene 2), e cantina, piano seminterrato,

distinta al foglio 36, particella 2088, sub. 18 (bene 3);

- Lotto n. 3: appartamento sito in via della Torre, piano primo, distinto al foglio 29, particella 2853, sub. 5 (bene 4), e locale ad uso deposito, piano seminterrato, distinto al foglio 29, particella 2853, sub. 11 e particella 2854, sub. 5;

- Lotto n. 4: terreno sito in via Estonia, traversa di via Della Torre, distinto al foglio 29, particelle 2849, 3109 e 3105, con sovrastante fabbricato civile in corso di costruzione, e terreno distinto al foglio 29, particelle 2848 e 2850, ente urbano.

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 17/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ricci Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Decreto di esproprio comune di Fondi
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina foglio 29 particelle 3110-3106-2855
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di compravendita del 22.10.2004 rep. 93263 racc. 25178 (LOTTO 1)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina foglio 53 particelle 999-902-918 (LOTTO 1-Bene 1)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina terreni originari (LOTTO 1-Bene 1))
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato planimetrico e stralcio mappa catastale (LOTTO 1-Bene 1)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria catastale in atti (LOTTO 1-Bene 1)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina (LOTTO 1-Bene 1)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Deliberazione della Giunta Municipale n. 44 del 21.02.2006 (LOTTO 1)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 1033 del 14.04.2006 (LOTTO 1)

- ✓ N° 12 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 1215 del 05.09.2006 (LOTTO 1)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 2186 del 11.08.2009 (LOTTO 1)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Relazione a struttura ultimata del 16.06.2011 (LOTTO 1)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificato di Collaudo del 08.07.2011 (LOTTO 1)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborato tecnico con inquadramento e analisi (LOTTO 1)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elaborato tecnico con planimetria di rilievo (LOTTO 1)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Documentazione fotografica (LOTTO 1)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina fabbricati foglio 36 particella 2088 sub. 15 (LOTTO 2- Bene 2)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina fabbricati foglio 36 particella 2088 sub. 18 (LOTTO 2- Bene 3)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina foglio 36 particelle 2088-2089 (LOTTO 2)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina terreni originari (LOTTO 2)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Elaborato planimetrico e stralcio mappa catastale (LOTTO 2)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Planimetria catastale appartamento (LOTTO 2- Bene 2)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Planimetria catastale cantina (LOTTO 2- Bene 3)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Ispezioni effettuati presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina (LOTTO 2)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Richiesta Permesso di Costruire in variante n. 2472 del 13.01.2011 (LOTTO 2)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 2472 del 13.01.2011 (LOTTO 2)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Relazione a strutture ultimate del 25.05.2010 (LOTTO 2)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Certificato di collaudo statico del 17.06.2010 (LOTTO 2)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Elaborato tecnico con inquadramento e analisi (LOTTO 2)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Elaborato tecnico con planimetria di rilievo (LOTTO 2)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Documentazione fotografica (LOTTO 2)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)- (LOTTO 2-Bene 2)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Atto di compravendita 07.11.2007 rep. 104119 racc. 28171 (LOTTO 3-4)
- ✓ N° 36 Altri allegati - Atto di compravendita del 12.04.2006 rep. 100607 racc. 26682 (LOTTO 3-4)
- ✓ N° 37 Altri allegati - Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina foglio 29 particella 2853 sub. 5 (LOTTO 3- Bene 4)

- ✓ N° 38 Altri allegati - Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina foglio 29 particella 2853 sub. 11 e particella 2854 sub. 5 (LOTTO 3- Bene 5)
- ✓ N° 39 Altri allegati - Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina foglio 29 particelle 2853-2848-2850 (LOTTO 3)
- ✓ N° 40 Altri allegati - Elaborato planimetrico e stralcio mappa catastale (LOTTO 3)
- ✓ N° 41 Altri allegati - Planimetria catastale garage (LOTTO 3- Bene 5)
- ✓ N° 42 Altri allegati - Planimetria catastale appartamento (LOTTO 3- Bene 4)
- ✓ N° 43 Altri allegati - Ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina (LOTTO 3)
- ✓ N° 44 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 1803 del 30.04.2008 (LOTTO 3)
- ✓ N° 45 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 2261 del 17.12.2009 (LOTTO 3)
- ✓ N° 46 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 2288 del 05.03.2010 (LOTTO 3)
- ✓ N° 47 Altri allegati - Agibilità n. 3386 del 12.03.2013 (LOTTO 3)
- ✓ N° 48 Altri allegati - Collaudo statico del 01.12.2009 (LOTTO 3)
- ✓ N° 49 Altri allegati - Elaborato tecnico con inquadramento e analisi (LOTTO 3)
- ✓ N° 50 Altri allegati - Elaborato tecnico con planimetria di rilievo (LOTTO 3)
- ✓ N° 51 Altri allegati - Preliminare di compravendita del 23.12.2009 (LOTTO 3)
- ✓ N° 52 Altri allegati - Sentenza causa civile R.G. 300129-2013 (LOTTO 3)
- ✓ N° 53 Altri allegati - Documentazione fotografica (LOTTO 3)
- ✓ N° 54 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)- (LOTTO 3- Bene 4)
- ✓ N° 55 Altri allegati - Atto compravendita immobile non in esecuzione (LOTTO 3)
- ✓ N° 56 Altri allegati - Atto asservimento (LOTTO 3-4)
- ✓ N° 57 Altri allegati - Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina (LOTTO 4)
- ✓ N° 58 Altri allegati - Stralcio mappa catastale (LOTTO 4)
- ✓ N° 59 Altri allegati - Ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei R.R.II. di Latina (LOTTO 4)
- ✓ N° 60 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 2613 del 05/08/2011 (LOTTO 4)
- ✓ N° 61 Altri allegati - Elaborato tecnico con inquadramento e analisi (LOTTO 4)
- ✓ N° 62 Altri allegati - Elaborato tecnico con planimetria di rilievo (LOTTO 4)
- ✓ N° 63 Altri allegati - Documentazione fotografica (LOTTO 4)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Fondi (LT) - via Mola di Vetere, piano T-1
Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto n. 1, bene 1, è ubicato nel comune di Fondi (LT), in via Mola di Vetere, e ricade all'interno della zona Industriale, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; Il bene oggetto della presente perizia estimativa è rappresentato da un fabbricato industriale costituito da n. 2 piani fuori terra (T-1) con relativa corte di pertinenza, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 53, particella 999, e da un terreno, su cui insiste una servitù di passaggio a favore dei terreni limitrofi, posto in adiacenza al lotto di pertinenza, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 53, particella 902 e particella 918, e destinati a viabilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 999, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 902, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 918, Qualità Agrumeto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Mola di Vetere; L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona industriale così come definito dall'art. 14 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, e dal Piano Particolareggiato della zona L.I.- localizzazioni industriali e artigianali; Nell'ambito della zona industriale si applicano i seguenti parametri: - area minima del lotto per stabilimenti industriali: 5.000 mq - area minima del lotto per laboratori artigianali: 1.000 mq - rapporto di copertura 40/100 - distanza minima dai confini stradali ml 15 - distanza minima dai confini interni ml 10 - altezza massima dalla distanza minima ml 10 - costruzioni accessorie su distacchi: ammesse per mq 250 h= ml 3,50 così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 1.686.134,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1
Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 2, bene 2, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Spinete I, III tratto, e ricade all'interno della zona di espansione, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, con annesso locale uso garage posto al piano seminterrato con antistante portico, facenti parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, terra, primo e secondo), distinti presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 36, particella 2088, sub 15.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2088, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Spinete; L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona di espansione edilizia così come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, sottozona "C2", espansione semintensiva semplice. Nell'ambito della zona C2 si applicano i seguenti parametri: - Dt (densità territoriale)= 114 ab/ha - It (indice di edificabilità territoriale)= 1,08 mc/mq - If (fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq - Hmax (altezza massima

dei corpi di fabbrica) = 14,50 ml - Lmax (lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = libera così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Fondi.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1
Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 2, bene 3, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Spinete, e ricade all'interno della zona di espansione, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato, facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo e secondo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 36, particella 2088, sub 18.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2088, Sub. 18, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Spinete; L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona di espansione edilizia così come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, sottozona "C2", espansione semintensiva semplice. Nell'ambito della zona C2 si applicano i seguenti parametri: - Dt (densità territoriale)= 114 ab/ha - It (indice di edificabilità territoriale)= 1,08 mc/mq - If (fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq - Hmax (altezza massima dei corpi di fabbrica) = 14,50 ml - Lmax (lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = libera così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Fondi.

Prezzo base d'asta: € 185.723,20

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano 1
Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 3, bene 4, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento, attualmente utilizzato come studio professionale, posto al piano primo, e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particella 2853, sub 5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2853, Sub. 5, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Spinete; L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona di espansione edilizia così come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, sottozona "C2", espansione semintensiva semplice. Nell'ambito della zona C2 si applicano i seguenti parametri: - Dt (densità territoriale)= 114 ab/ha - It (indice di edificabilità territoriale)= 1,08 mc/mq - If (fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq - Hmax (altezza massima dei corpi di fabbrica) = 14,50 ml - Lmax (lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = libera così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Fondi.
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Fondi (LT) - via della Torre, piano S1
Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 3, bene 5, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un locale ad uso garage, posto al piano seminterrato, con antistante portico ed area scoperta, facenti parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e

terzo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particella 2853, sub 11, graffato con particella 2854, sub. 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2853, Sub. 11, Categoria C2, Graffato foglio 2854 sub. 5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Spinete; L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona di espansione edilizia così come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, sottozona "C2", espansione semintensiva semplice. Nell'ambito della zona C2 si applicano i seguenti parametri: - Dt (densità territoriale)= 114 ab/ha - It (indice di edificabilità territoriale)= 1,08 mc/mq - If (fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq - Hmax (altezza massima dei corpi di fabbrica) = 14,50 ml - Lmax (lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = libera così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Fondi.

Prezzo base d'asta: € 148.431,50

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via Estonia
Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto n. 4, bene 6, è ubicato nel comune di Fondi (LT), in via Estonia, traversa di via Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; Il bene in oggetto è costituito attualmente da un terreno distinto al Catasto al foglio 29, particelle 2849, 3109 e 3105, con sovrastante fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione, e da un terreno limitrofo, distinto al Catasto terreni al foglio 29, particelle 2848 e 2850, attualmente costituito da un area con rampa di accesso e spazio di manovra in comune con gli immobili facenti parte del fabbricato distinto con le particelle 2853 e 2854. Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2849, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 3109, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 3105, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 2848, Qualità ENTE URBANO - Fg. 29, Part. 2850, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Spinete; L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona di espansione edilizia così come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, sottozona "C2", espansione semintensiva semplice. Nell'ambito della zona C2 si applicano i seguenti parametri: - Dt (densità territoriale)= 114 ab/ha - It (indice di edificabilità territoriale)= 1,08 mc/mq - If (fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq - Hmax (altezza massima dei corpi di fabbrica) = 14,50 ml - Lmax (lunghezza massima dei corpi di fabbrica) = libera così come meglio riportato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Fondi.

Prezzo base d'asta: € 465.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.686.134,40

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via Mola di Vetere, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 999, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 902, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 918, Qualità Agrumeto	Superficie	4710,88 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati in sito, si è potuto accertare che il bene risulta parzialmente incompleto ed inutilizzato, ed in particolare risulta privo di parte degli infissi, di finiture interne, degli impianti essenziali per l'utilizzo della struttura, e di sistemazioni esterne delle aree scoperte dell'edificio e della corte. Da quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ritiene che l'immobile risulta in un discreto stato di conservazione, e che necessiti di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a completamento delle opere eseguite, quali la realizzazione degli impianti, messa in opera degli infissi mancanti, opere di sistemazione interna, in modo tale da poter essere idoneo all'uso per il quale è destinato.		
Descrizione:	Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto n. 1, bene 1, è ubicato nel comune di Fondi (LT), in via Mola di Vetere, e ricade all'interno della zona Industriale, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; Il bene oggetto della presente perizia estimativa è rappresentato da un fabbricato industriale costituito da n. 2 piani fuori terra (T-1) con relativa corte di pertinenza, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 53, particella 999, e da un terreno, su cui insiste una servitù di passaggio a favore dei terreni limitrofi, posto in adiacenza al lotto di pertinenza, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 53, particella 902 e particella 918, e destinati a viabilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.723,20

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, interno 9, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2088, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	112,83 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un buono stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 2, bene 2, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Spinete I, III tratto, e ricade all'interno della zona di espansione, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, con annesso locale uso garage posto al piano seminterrato con antistante portico, facenti parte di una costruzione di più ampie		

	dimensioni di n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, terra, primo e secondo), distinti presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 36, particella 2088, sub 15.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via Spinete I, III tratto, scala A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2088, Sub. 18, Categoria C2	Superficie	9,68 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un normale stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 2, bene 3, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Spinete, e ricade all'interno della zona di espansione, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato, facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 4 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo e secondo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 36, particella 2088, sub 18.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.431,50

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via della Torre, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2853, Sub. 5, Categoria A10	Superficie	86,63 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un normale stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 3, bene 4, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento, attualmente utilizzato come studio professionale, posto al piano primo, e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particella 2853, sub 5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via della Torre, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2853, Sub. 11, Categoria C2, Graffato foglio 2854 sub. 5	Superficie	19,95 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa essere considerato in un normale stato di conservazione e che non necessiti di importanti interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene di cui all'atto di pignoramento, lotto n. 3, bene 5, è ubicato nel comune di Fondi (LT), via Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un locale ad uso garage, posto al piano seminterrato, con antistante portico ed area scoperta, facenti parte di una costruzione di più ampie dimensioni di n. 5 piani complessivi (piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo), distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina al foglio 29, particella 2853, sub 11, graffato con particella 2854, sub. 5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 465.000,00

Bene N° 6 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via Estonia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2849, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 3109, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 3105, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 2848, Qualità ENTE URBANO - Fg. 29, Part. 2850, Qualità ENTE URBANO	Superficie	782,50 mq
Stato conservativo:	Così come precedentemente riportato, il fabbricato risulta in corso di costruzione e necessita di rilevanti ed indispensabili interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di ottenere l'opera finita.		
Descrizione:	Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto n. 4, bene 6, è ubicato nel comune di Fondi (LT), in via Estonia, traversa di via Della Torre, e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi; Il bene in oggetto è costituito attualmente da un terreno distinto al Catasto al foglio 29, particelle 2849, 3109 e 3105, con sovrastante fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione, e da un terreno limitrofo, distinto al Catasto terreni al foglio 29, particelle 2848 e 2850, attualmente costituito da un area con rampa di accesso e spazio di manovra in comune con gli immobili facenti parte del fabbricato distinto con le particelle 2853 e 2854.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FONDI (LT) - VIA MOLA DI VETERE, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 02/08/2013
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 03/07/2013
N° repertorio: 557
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 09/08/2013
Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 07/08/2013
N° repertorio: 563
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 26/06/2015
Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1859
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 20/04/2015
N° repertorio: 1441

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 13/09/2013
Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 18/02/2015
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 02/08/2013
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 03/07/2013
N° repertorio: 557
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 09/08/2013
Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 07/08/2013
N° repertorio: 563

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale- Esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Latina il 29/02/2012
Reg. gen. 4612 - Reg. part. 3216
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 13/09/2013
Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 18/02/2015
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione- Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 15/11/2011
Reg. gen. 27013 - Reg. part. 4228
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente annotazione si riferisce all'iscrizione n. 2336 del 12/04/2010

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 02/08/2013
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 03/07/2013
N° repertorio: 557
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 09/08/2013
Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 07/08/2013
N° repertorio: 563
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 26/06/2015
Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1859
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 20/04/2015
N° repertorio: 1441

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 13/09/2013
Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 18/02/2015
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione- Frazionamento in quota**

Iscritto a Latina il 15/11/2011

Reg. gen. 27012 - Reg. part. 4227

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente annotazione si riferisce all'iscrizione n. 2336 del 12/04/2010

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 02/08/2013

Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 03/07/2013

N° repertorio: 557

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 09/08/2013

Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015

Importo: € 145.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 07/08/2013

N° repertorio: 563

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Latina il 26/06/2015

Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1859

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 20/04/2015

N° repertorio: 1441

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Latina il 31/10/2012

Reg. gen. 23407 - Reg. part. 16268

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale- Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Latina il 25/02/2013

Reg. gen. 3965 - Reg. part. 2804

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 13/09/2013
Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 18/02/2015
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA DELLA TORRE, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 02/08/2013
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 03/07/2013
N° repertorio: 557
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 09/08/2013
Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 07/08/2013
N° repertorio: 563
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 26/06/2015
Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1859
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 20/04/2015
N° repertorio: 1441

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 31/10/2012

Reg. gen. 23407 - Reg. part. 16268
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale- Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Latina il 25/02/2013

Reg. gen. 3965 - Reg. part. 2804

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Latina il 13/09/2013

Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/02/2015

Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione- frazionamento in quota**

Iscritto a Latina il 04/06/2010

Reg. gen. 14973 - Reg. part. 2613

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente iscrizione rappresenta una annotazione all'ipoteca volontaria iscritta a Latina il 09/10/2008 al n. 6238 a garanzia di mutuo condizionato, originariamente gravante sull'intero complesso.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONDI (LT) - VIA ESTONIA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 02/08/2013

Reg. gen. 18362 - Reg. part. 1937

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 03/07/2013

N° repertorio: 557

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 09/08/2013

Reg. gen. 19359 - Reg. part. 2015

Importo: € 145.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 07/08/2013

N° repertorio: 563

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 26/06/2015
Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1859
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 20/04/2015
N° repertorio: 1441

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 31/10/2012
Reg. gen. 23407 - Reg. part. 16268
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare-Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 13/09/2013
Reg. gen. 21786 - Reg. part. 14567
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 18/02/2015
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 2458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****