

**Esec. Immob.
R.G.E.
41/2024**

Promossa

CTU
ARCH.
LEONARDO PANIGUTTI

TRIBUNALE DI LATINA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI

CUSTODE: AVV. PIERLUIGI DI NUNZIO



[PERIZIA]

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Panigutti Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.

Esecuzione promossa da:

contro

Rev.00 del 13/09/2025

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano terra Fg.38 part.609 sub.3 - Via Carlo Levi n.34 , piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano primo Fg.38 part.609 sub.4 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano Primo.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano primo Fg.38 part.609 sub.6 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano secondo.....	9
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	14
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17

Provenienze Ventennali	18
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	18
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	21
Patti	21
Stato conservativo.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia.....	22

Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	32

Lotto 2	33
Lotto 3	34
Riserve e particolarità da segnalare	37
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	42

INCARICO

All'udienza del 25/03/2025, il sottoscritto Arch. Panigutti Leonardo, con studio in Via Campomaggiore, 11 - 04100 - Latina (LT), email archipani@libero.it, PEC archipani@pec.libero.it, Tel. 349 6980091, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano terra Fg.38 part.609 sub.3 - Via Carlo Levi n.34 , piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano primo Fg.38 part.609 sub.4 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano Primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano secondo Fg.38 part.609 sub.6 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano second

Per una più chiara lettura del presente elaborato peritale visionare gli allegati 1.1-1.2-1.3 (Lotto 1-2-3) -

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - APPARTAMENTO PIANO TERRA FG.38 PART.609 SUB.3 - VIA CARLO LEVI N.34 , PIANO TERRA

Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato.

Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq (superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato.

La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto.

Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

CARATTERISTICHE INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB.3 PIANO TERRA

L'unità abitativa in questione si sviluppa su un unico livello, al piano terra. L'accesso principale avviene attraverso un'area porticata. L'alloggio ha una superficie calpestabile di circa 92,03 mq. ed è composto da una sala con annesso locale ripostiglio utilizzato come dispensa, una cucina abitabile un corridoio che collega diversi ambienti tra cui un locale guardaroba un bagno con antibagno e una camera matrimoniale. Nella parte finale del corridoio è presente anche una porta che collega l'alloggio al Garage.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - APPARTAMENTO PIANO PRIMO FG.38 PART.609 SUB.4 - VIA CARLO LEVI N.34 , INTERNO 2, PIANO PRIMO

Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato.

Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq (superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato.

La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano

regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto.

Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

CARATTERISTICHE INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB.4 PIANO PRIMO

L'unità abitativa in questione si sviluppa su un unico livello, al piano primo. L'accesso principale avviene attraverso un vano scala comune. L'alloggio ha una superficie calpestabile di circa 189,81 mq. più 4 balconi. E' composto da un disimpegno/ingresso che divide la zona giorno dalla zona notte una sala, una cucina abitabile una camera utilizzata come tinello con ripostiglio annesso un primo corridoio che collega il bagno della zona giorno un secondo corridoio che collega diversi ambienti della zona notte tra cui n.4 camere da letto un ripostiglio ed un bagno.

Nel complesso i locali interni sono in buono stato di manutenzione, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con oscuranti del tipo a persiana in legno, i rivestimenti dei pavimenti sono ceramica, mentre le porte interne sono anch'esse in legno. L'alloggio è dotato di un impianto di riscaldamento con radiatori a parete e caldaia alimentata a gas gpl. E' presente un impianto di condizionamento del tipo split. con diffusore posto nella sala.

Non sono stati forniti il libretto della caldaia le certificazioni dell'impianto elettrico e la documentazione del serbatoio del gpl.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - APPARTAMENTO PIANO PRIMO FG.38 PART.609 SUB.6 - VIA CARLO LEVI N.34 , INTERNO 2, PIANO SECONDO

Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato.

Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq (superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato.

La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto.

Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

CARATTERISTICHE INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB.6 PIANO SECONDO

L'unità abitativa in questione si sviluppa su un unico livello, al piano secondo. L'accesso principale avviene attraverso un vano scala comune. L'alloggio ha una superficie calpestabile di circa 190,42 mq. più balconi. E' composto da un disimpegno/ingresso che divide la zona giorno dalla zona notte una sala, una cucina con dispensa annessa una zona pranzo un disimpegno che mette in comunicazione un bagno ed un ripostiglio, un corridoio che collega gli ambienti della zona notte qui troviamo un bagno uno studio, due camere da letto di cui una con guardaroba interno e un ripostiglio.

I locali interni sono in buono stato di manutenzione e di recente ristrutturazione, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con oscuranti del tipo a persiana in legno, i rivestimenti dei pavimenti sono ceramica/gres, mentre le porte interne sono anch'esse in legno. L'alloggio è dotato di un impianto di riscaldamento con radiatori a parete e caldaia alimentata a gas gpl.

E' presente un impianto di condizionamento del tipo split con diffusore posto nella sala e nella camera matrimoniale.

Lungo il perimetro esterno del piano trovano spazio 4 balconi di cui un con una tettoia in legno.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano terra Fg.38 part.609 sub.3 - Via Carlo Levi n.34 , piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risultano in atti: 1- Certificato di residenza dell'esecutato; 2- Estratto di matrimonio; 3- Stato di famiglia; 4- Certificato Notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- ##*****## (Proprietà 1/1) Codice fiscale: *****

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

- ##*****## (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La particella di terreno dove sorge il fabbricato confina a Nord con la particella 604 ad Est confina con la particella 50, a Sud con la particella 1095 e la particella 1094 ad Ovest con la particella 608 e 606.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,03 mq	113,04 mq	1	113,04 mq	2,75 m	Terra
Portico	50,33 mq	50,33 mq	0,35	17,61 mq	2,78 m	Terra
Garage	49,82 mq	58,08 mq	0,50	29,04 mq	2,75 m	Terra
Quota parte vano scala	15,35 mq	17,95 mq	0,50	8,97 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				168,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature. La Planimetria è stata rielaborata sulla base della planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto e del rilievo parziale dell'alloggio eseguito il giorno del sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/2003 al 08/04/2008	##*****## Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 08/04/2008 *****- Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 08/04/2008 *****- Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 08/04/2008	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 609, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 178 mq Rendita € 520,33 Piano Terra
Dal 08/04/2008 al 24/04/2025	##*****## - Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 609, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 178 mq Rendita € 520,33 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	609	3		A2	3	6,5	178 mq	520,33 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'estratto planimetrico (vedi allegato) la divisione interna corrisponde allo stato attuale ma ci sono delle aperture esterne difformi tra lo stato attuale e la planimetria catastale.

Il locale Garage è stato inglobato nella stessa sub.3 dell'abitazione ciò si evince anche dalla planimetria catastale allegata

PATTI

L'immobile risulta occupato dalla mamma del debitore non risultano allo stato attuale contratti di affitto o di comodato d'uso a altre tipologie.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso i locali interni sono in buono stato di manutenzione mentre le facciate esterne presentano in alcuni punti segni di ammaloramento. (Vedi anche all. 1.1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia del fabbricato è del tipo a corpo isolato, la struttura portante è in telaio in cemento armato i solai sono in laterocemento armato, gli sbalzi sono in cemento armato alleggeriti da forati e la copertura è a falde ricoperta di tegole, mentre le chiusure verticali (tamponature) sono del tipo a muratura intonacata al civile (fonte: Relazione statica allegata alla pratica di Sanatoria n.389 del 14 dicembre 1991 a firma del geom. Antonio Antonelli).

Per una visione più dettagliata visionare l'allegato fotografico. (All. n.2)

L'unità abitativa in questione si sviluppa su un unico livello, al piano terra. L'accesso principale avviene attraverso un'area porticata. L'alloggio ha una superficie calpestabile di circa 92,03 mq. ed è composto da una sala con annesso locale ripostiglio utilizzato come dispensa, una cucina abitabile un corridoio che collega diversi ambienti tra cui un locale guardaroba un bagno con antibagno e una camera matrimoniale. Nella parte

finale del corridoio è presente anche una porta che collega l'alloggio al Garage.

Nel complesso i locali interni sono in buono stato di manutenzione anche se datati, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con oscuranti del tipo a persiana in legno, i rivestimenti dei pavimenti sono ceramica, mentre le porte interne sono in legno. L'alloggio è dotato di un impianto di riscaldamento con radiatori a parete e caldaia alimentata a gas gpl. E' presente un impianto di condizionamento del tipo split. con diffusore posto nella sala.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile alla data del sopralluogo eseguito il 19-05-2025 risulta occupato da *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'atto di provenienza risulta depositato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Fondi destina ad Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'archivio del settore Urbanistica e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Fondi sono state effettuate diverse ricerche, con lo scopo di accertare l'esistenza di documenti autorizzativi dei fabbricati in questione.

Da tali indagini è emerso che il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n.2433 del 12/05/1973 a nome di Conte Luigi con oggetto: "Costruzione fabbricato per civile abitazione".

Successivamente veniva rilasciata in data 14/12/1991 una concessione edilizia in sanatoria con n.389 per lavori di costruzione di alcune pareti divisorie in difformità al progetto approvato limitatamente al piano terra.

In data 09/08/2007 veniva presentata Denuncia di inizio attività con il n.2821 prot. 28514/A per straordinaria manutenzione del tetto ed adeguamento degli impianti tecnologici. All'interno del fascicolo è presente una comunicazione del Comune di Fondi prot. 28514/A del 5/09/2007 dove viene richiesta una integrazione dell'elaborato grafico della recinzione, tale integrazione alla documentazione non è stata trovata nel fascicolo.

Sulla particella 609 al sub.3 risulta accatastata un'abitazione classificata come A/2 (abitazione di tipo civile), con 6,5 vani, il locale Garage è stato inglobato nella stessa sub.3 dell'abitazione ciò si evince anche dalla planimetria catastale allegata. Nella visura l'indirizzo riportato è corretto VIA CARLO LEVI n. 34 Scala 1 Interno 1 Piano T. Dall'estratto planimetrico (vedi allegato) la divisione interna corrisponde allo stato attuale ma ci sono delle aperture esterne difformi tra lo stato attuale e la planimetria catastale.

Il fabbricato identificato come locale Tecnico/Deposito è privo di titoli edilizi, presso gli archivi del Comune di Fondi non è stato trovato nessun documento che ne autorizzi la costruzione.

Le tettoie presenti nel giardino sono prive di titoli edilizi, presso gli archivi del Comune di Fondi non è stato trovato nessun documento che ne autorizzi la costruzione.

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione attestante l'agibilità del fabbricato così come non sono state trovate le certificazioni degli impianti. (Vedi anche l'allegato 1.1 per una descrizione dettagliata).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

•Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.*

*Redatto dal CTU per la procedura in oggetto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano primo Fg.38 part.609 sub.4 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risultano in atti: 1- Certificato di residenza dell'esecutato; 2- Estratto di matrimonio; 3-Stato di famiglia; 4- Certificato Notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- ##*****## (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ##*****## (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La particella di terreno dove sorge il fabbricato confina a Nord con la particella 604 ad Est confina con la particella 50, a Sud con la particella 1095 e la particella 1094 ad Ovest con la particella 608 e 606.

L'appartamento essendo collocato al piano primo confina al piano inferiore con l'appartamento identificato con il sub.3 mentre al piano superiore con l'appartamento identificato con il sub.6 e con il vano scala comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	189,81 mq	226,12 mq	1	226,12 mq	2,88 m	Primo
Balconi	88,21 mq	88,21 mq	0,30-0,10	13,82 mq	0,00 m	Primo
Quota parte vano scala	15,35 mq	16,56 mq	0,50	8,28 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				248,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				248,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature. La Planimetria è stata rielaborata sulla base della planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto e del rilievo parziale dell'alloggio eseguito il giorno del sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/2003 al 08/04/2008	##*****## Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 08/04/2008 ***** - Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 08/04/2008 ***** - Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 08/04/2008	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 609, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 Superficie catastale 237 mq Rendita € 840,53 Piano Primo
Dal 08/04/2008 al 24/04/2025	##*****## - Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 609, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 Superficie catastale 237 mq Rendita € 840,53 Piano Primo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	609	4		A2	3	10,5	237 mq	840,53 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'estratto planimetrico (vedi allegato) la divisione interna non corrisponde fedelmente allo stato attuale ma ci sono delle difformità.

PATTI

L'immobile risulta occupato *****. Non risultano allo stato attuale contratti di affitto o di comodato d'uso o altre tipologie.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso i locali interni sono in buono stato di manutenzione mentre le facciate esterne presentano in alcuni punti segni di ammaloramento. (Vedi anche all. 1.1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia del fabbricato è del tipo a corpo isolato, la struttura portante è in telaio in cemento armato i solai sono in laterocemento armato, gli sbalzi sono in cemento armato alleggeriti da forati e la copertura è a falde ricoperta di tegole, mentre le chiusure verticali (tamponature) sono del tipo a muratura intonacata al civile (fonte: Relazione statica allegata alla pratica di Sanatoria n.389 del 14 dicembre 1991 a firma del geom. Antonio Antonelli).

Per una visione più dettagliata visionare l'allegato fotografico. (All. n.2)

Nel complesso i locali interni sono in buono stato di manutenzione, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con oscuranti del tipo a persiana in legno, i rivestimenti dei pavimenti sono ceramica, mentre le porte interne sono anch'esse in legno. L'alloggio è dotato di un impianto di riscaldamento con radiatori a parete e caldaia alimentata a gas gpl. E' presente un impianto di condizionamento del tipo split. con diffusore posto nella sala.

Non sono stati forniti il libretto della caldaia le certificazioni dell'impianto elettrico e la documentazione del serbatoio del gpl.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile alla data del sopralluogo eseguito il 19-05-2025 risulta occupato *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

l'atto di provenienza è stato già depositato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Fondi destina ad Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'archivio del settore Urbanistica e l'Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Fondi sono state effettuate diverse ricerche, con lo scopo di accertare l'esistenza di documenti autorizzativi dei fabbricati in questione.

Da tali indagini è emerso che il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n.2433 del 12/05/1973 a nome di Conte Luigi con oggetto: "Costruzione fabbricato per civile abitazione".

Successivamente veniva rilasciata in data 14/12/1991 una concessione edilizia in sanatoria con n.389 per lavori di costruzione di alcune pareti divisorie in difformità al progetto approvato limitatamente al piano terra.

In data 09/08/2007 veniva presentata Denuncia di inizio attività con il n.2821 prot. 28514/A per straordinaria manutenzione del tetto ed adeguamento degli impianti tecnologici. All'interno del fascicolo è presente una comunicazione del Comune di Fondi prot. 28514/A del 5/09/2007 dove viene richiesta una integrazione dell'elaborato grafico della recinzione, tale integrazione alla documentazione non è stata trovata nel fascicolo.

Sulla particella 609 al sub.4 risulta accatastata un'abitazione classificata come A/2 (abitazione di tipo civile), con 10,5 vani. Nella visura l'indirizzo riportato è corretto VIA CARLO LEVI n. 34 Scala 1 Interno 2 Piano 1. Dall'estratto planimetrico (vedi allegato) la divisione interna non corrisponde fedelmente allo stato attuale ma ci sono delle difformità.

Il fabbricato identificato come locale Tecnico/Deposito è privo di titoli edilizi, presso gli archivi del Comune di Fondi non è stato trovato nessun documento che ne autorizzi la costruzione.

Le tettoie presenti nel giardino sono prive di titoli edilizi, presso gli archivi del Comune di Fondi non è stato trovato nessun documento che ne autorizzi la costruzione.

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione attestante l'agibilità del fabbricato così come non sono state trovate le certificazioni degli impianti. (Vedi anche l'allegato 1.1 per una descrizione dettagliata).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

•Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.*

*Redatto dal CTU per la procedura in oggetto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano secondo Fg.38 part.609 sub.6 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risultano in atti: 1- Certificato di residenza dell'esecutato; 2- Estratto di matrimonio; 3-Stato di famiglia; 4- Certificato Notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- ##*****## (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ##*****## (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La particella di terreno dove sorge il fabbricato confina a Nord con la particella 604 ad Est confina con la particella 50, a Sud con la particella 1095 e la particella 1094 ad Ovest con la particella 608 e 606.

L'appartamento essendo collocato al piano secondo confina al piano inferiore con l'appartamento identificato con il sub.4 mentre al piano superiore con la copertura del fabbricato e al piano stesso con il vano scala comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	189,81 mq	226,12 mq	1	226,12 mq	2,88 m	secondo
Balconi	88,21 mq	88,21 mq	0,30-0,10	13,82 mq	0,00 m	secondo
Quota parte vano scala	15,35 mq	16,56 mq	0,50	8,28 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				248,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				248,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature. La Planimetria è stata rielaborata sulla base della planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto e del rilievo parziale dell'alloggio eseguito il giorno del sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/2003 al 08/04/2008	##****## Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 08/04/2008 *****- Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 08/04/2008 *****- Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 08/04/2008	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 609, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 238 mq Rendita € 880,56 Piano Secondo
Dal 08/04/2008 al 24/04/2025	##*****## - Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 609, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 238 mq Rendita € 880,56 Piano Secondo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	609	6		A2	3	11	238 mq	880,56 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'estratto planimetrico (vedi allegato) la divisione interna corrisponde allo stato attuale. La tettoia in legno realizzata sul balcone non è presente nell'elaborato.

PATTI

L'immobile risulta occupato dalla figlia del proprietario. Non risultano allo stato attuale contratti di affitto o di comodato d'uso a altre tipologie.

STATO CONSERVATIVO

I locali interni sono in buono stato di manutenzione e di recente ristrutturazione mentre le facciate esterne presentano in alcuni punti segni di ammaloramento. (Vedi anche all. 1.1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia del fabbricato è del tipo a corpo isolato, la struttura portante è in telaio in cemento armato i solai sono in laterocemento armato, gli sbalzi sono in cemento armato alleggeriti da forati e la copertura è a falde ricoperta di tegole, mentre le chiusure verticali (tamponature) sono del tipo a muratura intonacata al civile (fonte: Relazione statica allegata alla pratica di Sanatoria n.389 del 14 dicembre 1991 a firma del geom. Antonio Antonelli).

Per una visione più dettagliata visionare l'allegato fotografico. (All. n.2)

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con oscuranti del tipo a persiana in legno, i rivestimenti dei pavimenti sono ceramica/gres, mentre le porte interne sono anch'esse in legno. L'alloggio è dotato di un impianto di riscaldamento con radiatori a parete e caldaia alimentata a gas gpl.

E' presente un impianto di condizionamento del tipo split con diffusore posto nella sala e nella camera matrimoniale.

Lungo il perimetro esterno del piano trovano spazio 4 balconi di cui un con una tettoia in legno.

Non sono stati forniti il libretto della caldaia le certificazioni dell'impianto elettrico e la documentazione del serbatoio del gpl.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile alla data del sopralluogo eseguito il 19-05-2025 risulta occupato *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'atto di provenienza è stato già depositato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Fondi destina ad Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'archivio del settore Urbanistica e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Fondi sono state effettuate diverse ricerche, con lo scopo di accertare l'esistenza di documenti autorizzativi dei fabbricati in questione.

Da tali indagini è emerso che il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n.2433 del 12/05/1973 a nome di Conte Luigi con oggetto: "Costruzione fabbricato per civile abitazione".

Successivamente veniva rilasciata in data 14/12/1991 una concessione edilizia in sanatoria con n.389 per lavori di costruzione di alcune pareti divisorie in difformità al progetto approvato limitatamente al piano terra.

In data 09/08/2007 veniva presentata Denuncia di inizio attività con il n.2821 prot. 28514/A per straordinaria manutenzione del tetto ed adeguamento degli impianti tecnologici. All'interno del fascicolo è presente una comunicazione del Comune di Fondi prot. 28514/A del 5/09/2007 dove viene richiesta una integrazione dell'elaborato grafico della recinzione, tale integrazione alla documentazione non è stata trovata nel fascicolo.

Sulla particella 609 al sub.6 risulta accatastata un'abitazione classificata come A/2 (abitazione di tipo civile), con 11 vani. Nella visura l'indirizzo riportato è corretto VIA CARLO LEVI n. 34 Piano 2. Dall'estratto planimetrico (vedi allegato) la divisione interna corrisponde allo stato attuale.

Nell'appartamento posto al piano secondo ed identificato catastalmente al sub.6 è stata presentata una DIA n. 3608 del 13 Genn. 2011 per diversa distribuzione interna che corrisponde allo stato attuale dei luoghi, mentre la tettoia in legno realizzata sul balcone non è presente nell'elaborato allegato alla DIA, quindi allo stato attuale quest'ultima è priva di autorizzazione.

Il fabbricato identificato come locale Tecnico/Deposito è privo di titoli edilizi, presso gli archivi del Comune di Fondi non è stato trovato nessun documento che ne autorizzi la costruzione.

Le tettoie presenti nel giardino sono prive di titoli edilizi, presso gli archivi del Comune di Fondi non è stato trovato nessun documento che ne autorizzi la costruzione.

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione attestante l'agibilità del fabbricato così come non sono state trovate le certificazioni degli impianti. (Vedi anche l'allegato 1.1 per una descrizione dettagliata).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

•Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.*

*Redatto dal CTU per la procedura in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto CTU ritiene utile anche per facilitare la vendita del beni sul mercato dividere gli stessi in 4 lotti, in modo che si possano vendere anche separatamente.

I lotti 1,2,3 fanno parte del fabbricato sito in via Carlo Levi n.34 a Fondi e identificato catastalmente al Fg.38 part.609.

Il lotto n.1 corrisponde all'appartamento posto al piano terra e identificato catastalmente al sub.3, il lotto n.2 corrisponde all'appartamento posto al piano primo e identificato catastalmente al sub.4 mentre il lotto n.3 corrisponde all'appartamento posto al piano secondo e identificato al sub.6.

Nel lotto n.4 è stata inserita la villa sita in via Madonna degli Angeli n.3 a Fondi e identificata catastalmente al Fg.15 part.987 sub.2 mentre il locale magazzino sempre appartenente alla villa è identificato al sub.3.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano terra Fg.38 part.609 sub.3 - Via Carlo Levi n.34 , piano Terra

Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato. Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq (superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato. La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto. Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 609, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 150.247,40

METODI DI STIMA (INTRODUZIONE) Per i dettagli vedi All.1.3

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si è resa necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si è proceduto attraverso due procedimenti:

1)STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA;

2)PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - Appartamento piano terra Fg.38 part.609 sub.3 - Via Carlo Levi n.34 , piano Terra	168,66 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 150.247,40
				Valore di stima:	€ 150.247,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano primo Fg.38 part.609 sub.4 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano Primo

Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato. Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq (superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato. La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto. Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 609, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 261.913,05

METODI DI STIMA (INTRODUZIONE) Per i dettagli vedi All.1.3

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si è resa necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in questione si è proceduto attraverso due procedimenti:

- 1)STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA;
- 2)PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fondi (LT) - Appartamento piano primo Fg.38 part.609 sub.4 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano Primo	248,22 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 261.913,05
				Valore di stima:	€ 261.913,05

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano secondo Fg.38 part.609 sub.6 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano secondo

Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato. Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq (superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato. La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto. Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 609, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 261.913,05

METODI DI STIMA (INTRODUZIONE) Per i dettagli vedi All.1.3

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si è resa necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in questione si è proceduto attraverso due procedimenti:

- 1)STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA;
- 2)PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fondi (LT) - Appartamento piano secondo Fg.38 part.609 sub.6 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano secondo	248,22 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 261.913,05
				Valore di stima:	€ 261.913,05

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

*Nota: Il CTU evidenzia un errore nell'atto di pignoramento immobiliare del bene identificato catastalmente al Fg.38 part.609 sub.5. Nel pignoramento il bene viene identificato catastalmente al Fg.38 particella 609, sub.5 mentre nella realtà il bene è identificato catastalmente al Fg.38 particella 609 sub.6

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 11/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Panigutti Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1.1 Descrizione e analisi documentale beni Lotto 1-2-3
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 1.2 Rilievo fotografico beni Lotto 1-2-3
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 1.3 Stima dei beni Lotto 1-2-3
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato 4 Visure catastali beni Lotto 1-2-3
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria beni Lotto 1-2-3
- ✓ N° 6 Altri allegati - Fascicolo Comune di Fondi beni Lotto 1-2-3
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ape (Attestati prestazione energetica) immobili lotto 1-2-3

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano terra Fg.38 part.609 sub.3 - Via Carlo Levi n.34 , piano Terra

Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato. Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq (superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato. La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto. Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 609, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Fondi destina ad Agricola.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano primo Fg.38 part.609 sub.4 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano Primo

Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato. Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq (superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato. La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto. Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 609, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Fondi destina ad Agricola.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Appartamento piano secondo Fg.38 part.609 sub.6 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano secondo

Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato. Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq (superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato. La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto. Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 609, Sub. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Fondi destina ad Agricola.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Appartamento piano terra Fg.38 part.609 sub.3 - Via Carlo Levi n.34 , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 609, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	168,66 mq
Stato conservativo:	Nel complesso i locali interni sono in buono stato di manutenzione mentre le facciate esterne presentano in alcuni punti segni di ammaloramento. (Vedi anche all. 1.1)		
Descrizione:	Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato. Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq (superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato. La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto. Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Appartamento piano primo Fg.38 part.609 sub.4 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 609, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	248,22 mq
Stato conservativo:	Nel complesso i locali interni sono in buono stato di manutenzione mentre le facciate esterne presentano in alcuni punti segni di ammaloramento. (Vedi anche all. 1.1)		
Descrizione:	Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato. Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq		

	(superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato. La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto. Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Appartamento piano secondo Fg.38 part.609 sub.6 - Via Carlo Levi n.34 , interno 2, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 609, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	248,22 mq
Stato conservativo:	I locali interni sono in buono stato di manutenzione e di recente ristrutturazione mentre le facciate esterne presentano in alcuni punti segni di ammaloramento. (Vedi anche all. 1.1)		
Descrizione:	Scopo del presente capitolo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato di 3 livelli sito nel Comune di Fondi, (LT) ubicato in via Carlo Levi al n.34. L'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta catastalmente al foglio 38 particella 609, sub.3 sub.4 e sub.6, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e di un locale tecnico/deposito adiacente al fabbricato. Il fabbricato si articola su tre livelli un piano terra con portico un piano primo con balconi un piano secondo con balconi e aree esterne suddivise tra giardino e vialetto carrabile. Le aree esterne si sviluppano su una superficie di circa 1718,41 mq (superficie indicativa estrapolata dalla visura catastale alla quale è stata tolta l'area di sedime del fabbricato) tali aree sono in comune con i tre alloggi presenti nel fabbricato. La zona dove sorge l'edificio è periferica rispetto alla città di Fondi in un'area considerata agricola dal piano regolatore generale, la distanza dal centro è di circa 2,7 Km, 7 minuti di percorrenza in auto. Il fabbricato oggetto della procedura nella sua configurazione originaria è stato edificato nel 1973, oggi è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione suddiviso in tre livelli ed identificato catastalmente al sub.3-4-6, che corrispondono rispettivamente a tre unità immobiliari separate ed indipendenti una al piano terra una al piano primo ed un'altra al piano secondo il cui accesso è garantito da un vano scala comune. Nel lotto di terreno è presente anche un piccolo locale tecnico limitrofo non individuato catastalmente e privo di titolo edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		