
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cosentino Cataldo, nell'Esecuzione Immobiliare 266/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 266/2024 del R.G.E. | 16 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.016,00 | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 17 |

INCARICO

In data 11/07/2025, il sottoscritto Arch. Cosentino Cataldo, con studio in Via Galileo Galilei, 87 - 04011 - Aprilia (LT), email arch.cosentino@tiscali.it, PEC cataldo.cosentino@archiworldpec.it, Tel. 06 92 76 544, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2025 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) - VIA GIUSEPPE VERDI 9, piano 3

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di descrizione è ubicato nel Comune di Fondi (LT), in Via Giuseppe Verdi n. 9, in un contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, con presenza di edifici pluripiano realizzati secondo le tipologie edilizie tipiche del tessuto cittadino.

L'area risulta urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali viabilità comunale asfaltata, rete idrica, fognaria, elettrica, gas e pubblica illuminazione. La strada su cui insiste l'immobile è regolarmente servita dalla viabilità locale e consente un agevole collegamento con le principali arterie di accesso al centro cittadino.

Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di interesse generale, quali attività commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione, uffici, istituti scolastici e fermate del trasporto pubblico locale, rendendo la zona funzionale e ben servita per le esigenze quotidiane.

Per quanto concerne la sosta dei veicoli, la zona è generalmente dotata di parcheggi pubblici su strada e spazi di sosta nelle aree limitrofe, compatibilmente con la tipologia della viabilità e con la regolamentazione comunale vigente.

Nel complesso, l'area può essere considerata di buon livello sotto il profilo urbanistico e dei servizi, idonea a destinazioni residenziali e/o compatibili con il contesto urbano esistente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI 9, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I due soggetti proprietari non risultano essere coniugati come si evince dai documenti in atti e dalle informazioni fornite dagli occupanti.

CONFINI

Il bene oggetto di perizia confina con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato;

a Sud con Via Giuseppe Verdi, salvo marciapiede;

a Est con proprietà privata di unità immobiliare limitrofa;

a Ovest con proprietà privata / vano scala / parti comuni del fabbricato.

I confini sopra indicati sono desunti dallo stato dei luoghi e dalla documentazione disponibile e risultante dagli atti catastali, dai titoli di provenienza e frazionamenti.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 60,00 mq | 65,00 mq | 1 | 65,00 mq | 2,80 m | 3 |

| | | | | | | |
|--|----------|----------|------|-----------------|----------|--|
| Balcone scoperto | 20,00 mq | 20,00 mq | 0,25 | 5,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 70,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 20,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 84,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unica incidenza condominiale individuata è il vano scala di accesso condominiale con pianerottoli e sottoscala.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 26/04/1995 al 01/02/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 601, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 87 mq Rendita € 382,18 Piano 3 |
| Dal 01/02/2004 al 07/08/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 601, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 VANI Rendita € 382,18 Piano 3 |
| Dal 07/08/2006 al 25/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 614, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 87 mq Rendita € 320,20 Piano 3 |

Si conferma la titolarità dell'immobile con i dati catastali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--|----|-----|----|--|----|---|--------|-------|---------|---|--|
| | 29 | 601 | 14 | | A2 | 3 | 4 vani | 87 mq | 320,2 € | 3 | |
|--|----|-----|----|--|----|---|--------|-------|---------|---|--|

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla risultanza della planimetria catastale estratta dal catasto fabbricati, inserita in atti della perizia, a seguito del rilievo eseguito risultano delle difformità per diversa distribuzione interna. Precisamente nella zona giorno adiacente il corridoio e nelle dimensioni delle finestrate lato nord che risultano di dimensioni differenti in larghezza, oltre che nella ubicazione in planimetria. Si riporta in allegato l'elaborato grafico con le difformità riscontrate che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale con redazione di nuovo docfa con motivazione di diversa distribuzione interna.

Non è stato possibile rilevare alcuna data certa di quando è stato eseguita la modifica. Tale modifica è in difformità anche all'elaborato grafico del titolo edilizio ultimo in atti dell'archivio edilizio del Comune di Fondi.

PRECISAZIONI

L'impianto di riscaldamento è presente ma non collegato e non funzionante.

PATTI

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla sua compagna. Non risulta alcun contratto di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile sito in una palazzina con tre piani fuori terra, si presenta in buone condizioni di manutenzione. Gli esterni del palazzo sono intonocati, l'intero edificio risulta di epoca di costruzione del 1970. La palazzina priva di ascensore. L'impianto di riscaldamento se pur presente all'interno dell'appartamento questo non è funzionante perchè ha la tubazione idrica interrotta e risulta mancante del radiatore nel ripostiglio. La caldaia è presente ma non è collegata e non è alimentata da alcun combustibile. La produzione di acqua calda avviene con il boiler elettrico a servizio della cucina e del bagno.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta essere ubicato in un contesto condominiale di numero 7 unità immobiliari. L'unica parte comune è l'ingresso con il vano scala. Si precisa che la palazzina si sviluppa fuori terra di tre livelli e risulta priva

di ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalle risultanze dell'accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio edilizia residenziale privata, l'immobile risulta edificato negli anni 1965 e 1968. Non si hanno elementi o dati certi per valutare il livello delle fondazioni e delle parti strutturali dell'immobile. Realizzato in conglomerato cementizio armato e mattoni.

La palazzina è esposta con affaccio su strada pubblica sul lato sud ovest, ma l'appartamento oggetto di perizia ha l'affaccio solo sul lato nord. La struttura verticale è tipica degli anni 1960/1970. Risulta al piano terra rivestita in pietra, e le pareti di facciata ai piani superiori sono intonacate e tinteggiate. La copertura risulta a falde con sottotetto non agibile. Gli esterni richiedono interventi di manutenzione sugli intonaci e sulla tinteggiatura. La facciata esposta a sud è di colore giallo, mentre l'affaccio nord è di color bianco. L'immobile è dotato di infissi in legno di colore scuro, tapparelle in pvc, ed il vetro dell'infisso è singolo. Gli ambienti risultano tutti pavimentati con gres di vario colore, e le pareti sono tinteggiate. Le stanze sono tutte dotate di porte in legno colore ciliegio. L'impianto elettrico non è dotato di certificazione, risulta presente e funzionante. Non risulta presente l'impianto tv condominiale. Risulta presente impianto condominiale citofonico e non risulta presente la linea rete internet di tipo fibra o adsl in cavo. Non risulta presente alcuna dotazione condominiale oltre al vano scala ed il portone di ingresso.

Non risultano posti auto assegnati all'immobile o al condominio in generale.

Si rilevano diverse infiltrazioni di acqua provenienti dal sotto tetto, nella zona cucina, nella cameretta nel WC e nella camera da letto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dal sig. **** Omissis **** e dalla sua compagna **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI LATINA aggiornate al 29/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 11/08/2006
Reg. gen. 28910 - Reg. part. 6935
Quota: 1/1
Importo: € 264.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 132.000,00
Spese: € 0,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: LIGUORI GENNARO
N° repertorio: 46328
N° raccolta: 9741
Note: la Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca è riportata nella sezione D della visura ipotecaria allegata alla perizia.

Trascrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
Trascritto a LATINA il 21/04/2022
Reg. gen. 10467 - Reg. part. 1468
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Capitale € 26.505,51 a cui aggiungerer il Tasso interesse annuo; il Tasso interesse semestrale ; gli Interessi; le Spese per un Totale € 53.011,02
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 23/08/2024
Reg. gen. 22223 - Reg. part. 17463
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la PALATINO SPV S.R.L. è la mandataria per la riscossione del credito da parte del mutuo concesso a garanzia dalla banca Carige. Si vedano evidenze in atti del fascicolo in cui L'Avv. **** Omissis ****, procuratore e difensore della Special Gardant S.p.a. quale mandataria con rappresentanza di PALATINO SPV S.r.l. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe emarginata, in ottemperanza al decreto del

G.E. datato 12 maggio 2025 e comunicato il 13 maggio 2025 depositava gli atti che dimostrano l'intervenuta cessione del credito ricostruita nell'atto di precetto e nell'atto di pignoramento.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel versare un importo fisso ed uno variabile e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: per i pignoramenti il costo fisso è di circa € 294,00 (imposta ipotecaria, bollo e tassa).

Ipotecche Volontarie/Giudiziali: Oltre ai costi fissi (bollo e tassa), si applica l'imposta ipotecaria dello 0,5% sul valore del credito o sul prezzo di aggiudicazione e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, si devono determinarsi al momento solo post vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel centro abitato e precisamente nella zona di prg prevista.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Premesso che in data 27 ottobre 2025 il ctu esperto estimatore eseguiva l'accesso agli atti presso il comune di Fondi e valutato l'ultimo titolo edilizio in atti permesso di costruire n. 585 del 17 febbraio 2005, oltre ai precedenti titoli. Dopo un'attenta disamina dei documenti durante l'accesso agli atti presso l'archivio urbanistico, l'esperto rilevava delle incongruenze sul titolo edilizio. Pertanto è necessario mettere in evidenza le seguenti note riportate in cronistoria documentale allegate alla presente perizia. Dalla risultanza dei dati acquisiti sono emersi diversi aspetti non allineati alle normative edilizie vigenti che l'Esperto estimatore ha riportano nelle note allegate ai soli fini conoscitivi sulla regolarità dell'immobile.

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.

Non rilevando all'interno del fascicolo telematico alcuna documentazione relativa ai titoli edilizi legittimanti l'edificazione dell'unità immobiliare interessata alla procedura, come anche il titolo di proprietà, per mezzo del quale gli Esecutati sono divenuti proprietari della medesima, né durante le operazioni peritali gli stessi sono stati forniti, lo scrivente C.T.U. ha acquisito c/o l'Archivio Notarile Distrettuale di Latina l'atto di compravendita a favore degli Esecutati.

In tale atto la parte venditrice dichiarava "...che la costruzione del fabbricato, relativo all'immobile oggetto del presente atto, ha avuto inizio con licenza n. 12139/68 e permesso di costruire n. 585 del 17 febbraio 2005 e che comunque non sono intervenute opere abusive."

Avendo acquisito tale riferimento, lo scrivente ha proceduto alla richiesta formale di accesso agli atti c/o gli Uffici competenti del Comune di Fondi.

In riscontro alla richiesta di cui sopra, il Comune di Fondi ha fornito la seguente documentazione:

-Elaborato grafico recante estremi del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14.04.1965 (da rilevare l'assenza di licenza edilizia riferita a tale parere favorevole), relativo all'edificazione di un piano terra, un piano primo, ed un piano secondo, non risultando rappresentata l'unità immobiliare interessata alla procedura, la quale è posta al piano terzo (v. allegato A);

-Ordinanza del Sindaco di sospensione dei lavori del 15.10.1965, per mezzo della quale si ordina "... di sospendere immediatamente i lavori per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione con sottostante negozio in Via G. Verdi, iniziati senza la prescritta licenza edilizia ed in difformità del progetto esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14.04.1965 ..." (v. allegato B);

-Richiesta del 20.06.1968, finalizzata alla realizzazione di un appartamento al piano terzo, in sopraelevazione agli esistenti piani sottostanti, relativamente alla quale è stato fornito un elaborato grafico, dagli Uffici competenti, privo di attestazione di qualsivoglia attestazione di protocollo da parte dell'Ente; si rileva che, in riscontro a tale richiesta non è stata rilasciata alcuna licenza edilizia, propedeutica alla realizzazione delle opere (v. allegato C);

-Licenza edilizia - pratica n. 1951, rilasciata il 07.09.1972, per mezzo della quale si autorizzano in sanatoria "i lavori di cui alla domanda e progetto presentati dal Signor Zomparelli Sergio in data 27.06.1968 ..."; si rileva che allo scrivente C.T.U. non è stata fornita l'indicata richiesta di sanatoria, né l'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia (v. allegato D);

-Riscontro ad una richiesta del 26.07.1973, in si indica "Da accertamenti fatti è risultato che il Sig. Zomparelli Sergio ha iniziato il fabbricato sito in Via G. Verdi nel mese di giugno del 1965 e terminato i magazzini il 1° e il 2° piano nel febbraio del 1967 i lavori per la sopraelevazione del 3° piano furono iniziati nel mese di maggio del 1970 e portati a termine il mese di marzo del 1973 come risulta dalla presente richiesta" (v. allegato E);

-Permesso di costruire n° 585 del 17.02.2005, corredato dell'elaborato grafico, per mezzo del quale si autorizzava "... la divisione di una unità immobiliare in due al piano secondo e terzo ..." (v. allegato F);

-Certificazione rilasciata dal Dirigente del Settore 4° del Comune di Fondi attestante l'assenza di comunicazione di inizio e fine lavori relativi al Permesso di Costruire n° 585 del 17.02.2002 (v. allegato G).

Premesso che nell'atto di acquisto da parte degli Esecutati viene citata la licenza n. 12139/68, e che di tale licenza non è stato possibile reperire alcun documento da parte degli Uffici competenti dello stesso Comune, i quali asseriscono che tale numerazione di licenza edilizia non risulta essere coerente con la modalità di numerazione adottata dagli stessi, dall'esame della documentazione fornita dal Comune di Fondi, nonché dalle interlocuzioni intercorse con l'Ufficio Tecnico, si rileva quanto segue.

-In relazione al permesso di costruire n° 585 del 17.02.2005, pur non risultando in atti le prescritte comunicazioni di inizio e fine dei lavori, a detta degli stessi funzionari del Comune di Fondi, non essendo stato emanato alcun provvedimento per dichiarare persa l'efficacia del titolo abilitativo, tale titolo conserva efficacia;

-Dal confronto tra l'elaborato grafico allegato al permesso di costruire n° 585 del 17.02.2005 e lo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente C.T.U. emergono le seguenti incongruenze:

a) limitate modifiche della divisione interna, consistenti nella realizzazione di un unico locale ripostiglio, anziché gli originari n° 2 ripostigli previsti;

b) realizzazione della portafinestra in corrispondenza del vano cucina con una larghezza più ampia di circa cm. 50 rispetto al progetto;

c)realizzazione della portafinestra in corrispondenza della cameretta con limitata traslazione;
d)realizzazione della portafinestra in corrispondenza del bagno con una larghezza più ampia di circa cm. 50 rispetto al progetto.

Tenuto conto delle considerazioni condivise con il competente Ufficio Tecnico, in merito alla vigente efficacia del Permesso di Costruire n° 585 del 17.02.2005, al fine di regolarizzare gli interventi difformi rispetto al titolo edilizio, come sopra rappresentati, si ritiene applicabile quanto disposto dall'art. 36-bis. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024).

Necessiterà, pertanto, presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria in quanto gli eseguiti interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione.

In relazione a tale procedimento di segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria si presume di dover corrispondere al Comune di Fondi una somma a titolo di sanzione, come determinato dalla Legge Regione Lazio del 11/08/2008, n. 15, all'art. n° 22, comma n° 3, lettera c), non superiore ad € 5.164,00 in quanto l'eseguito intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione dell'istanza.

Oltre alla sanzione massima sopra indicata, si presume di dovere corrispondere una somma comprensiva di diritti a favore dell'Ente Comunale, ed onorari per il Professionista all'uopo incaricato, pari ad € 2.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da evidenze prodotte l'esecutato ha provveduto al saldo delle quote condominiali in data 21/11/2025 come da comunicazione pervenuta dal suo legale rappresentante.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

IMMOBILE NON SOGGETTO AD IVA

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI 9, piano 3

Il bene oggetto di descrizione è ubicato nel Comune di Fondi (LT), in Via Giuseppe Verdi n. 9, in un contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, con presenza di edifici pluripiano realizzati secondo le tipologie edilizie tipiche del tessuto cittadino. L'area risulta urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali viabilità comunale asfaltata, rete idrica, fognaria, elettrica, gas e pubblica illuminazione. La strada su cui insiste l'immobile è regolarmente servita dalla viabilità locale e consente un agevole collegamento con le principali arterie di accesso al centro cittadino. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di interesse generale, quali attività commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione, uffici, istituti scolastici e fermate del trasporto pubblico locale, rendendo la zona funzionale e ben servita per le esigenze quotidiane. Per quanto concerne la sosta dei veicoli, la zona è generalmente dotata di parcheggi pubblici su strada e spazi di sosta nelle aree limitrofe, compatibilmente con la tipologia della viabilità e con la regolamentazione comunale vigente. Nel complesso, l'area può essere considerata di buon livello sotto il profilo urbanistico e dei servizi, idonea a destinazioni residenziali e/o compatibili con il contesto urbano esistente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 601, Sub. 14, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 117.600,00

valutando il dati e le quotazioni di Mercato nel comune di Fondi il Prezzo medio zona: Via Giuseppe Verdi si trova in una posizione semicentrale/centrale. Un appartamento tipico di circa 90 m² in discrete condizioni in questa via ha quotazioni che partono da circa 130.000 €.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto ma omogeneo al contesto urbano degli altri edifici adiacenti nella zona edificata nell'epoca degli anni 1960-1970. Per le palazzine più datate, i valori tendono verso la fascia bassa (circa 1.450 €/m²), mentre per immobili ristrutturati o di recente costruzione si possono superare i 1.900 €/m².

Lo stato di conservazione dell'immobile e la mancanza di ascensore per l'immobile sito al piano 3° penalizza il suo valore. In aggiunta si deve tener conto del deprezzamento di massima indicato nelle note e precisazione della regolarità urbanistica della perizia. Tale costo rimarrà a carico dell'aggiudicatario qualora il bene venga assegnato nello stato di fatto. Il costo di regolarizzazione urbanistica del bene si attesta ad una cifra stimata di circa euro 5.200,00 di massima sanzione oltre gli oneri edilizi amministrativi per istruttoria ed oneri amministrativi da determinarsi solo al momento della presentazione della pratica secondo le disposizioni vigenti presso l'ufficio tecnico del comune locale, oltre ai circa euro 2.500 (oltre iva ed accessori di legge se dovuti) per le spese tecniche del professionista abilitato all'uopo incaricato dall'eventuale aggiudicatario, qualora si stabilisca di regolarizzare la posizione urbanistica subito dopo la vendita del bene a carico dell'aggiudicatario.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI 9, piano 3 | 84,00 mq | 1.400,00 €/mq | € 117.600,00 | 100,00% | € 117.600,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 117.600,00 |

Valore di stima: € 117.600,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 4,00 | % |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 8.000,00 | € |

Valore finale di stima: € 99.016,00

il metodo di stima utilizzato è quello di confronto con i dati mercato immobiliare della zona e quello dei prezzi medi dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'OMI. IL valore di deprezzamento è stato stimato in massimo di spesa , salvo conguaglio o riserve espresse dall'ufficio tecnico urbanistico del comune, che potrebbe esprimersi in maniere risolutiva solo al momento dell'istruttoria della pratica qualora ci siano le condizioni favorevoli illustrate dall'esperto estimatore nelle note di regolarizzazione.

Il rischio assunto per mancata garanzia sull'esito ed i tempi per la regolarizzazione urbanistica comportano ad un deprezzamento per non la non immediata disponibilità di un bene "regolare dal punto di vista urbanistico" che potrebbe reprimere l'ipotesi di messa a rendita per l'eventuale acquirente che volesse subito locarlo a terzi o eventualmente cederlo in vendita dopo l'aggiudicazione per una mera operazione di opportunità commerciale di compravendita immobiliare.

In aggiunta visto lo stato di manutenzione degli interni dovuti ad infiltrazioni a soffitto e stato di manutenzione dell' impianto di riscaldamento da ripristinare, si è tenuto conto di un ulteriore 4% complessivo di deprezzamento.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'agenzia delle entrate risulta intervenuta nel procedimento ma dalle risultanze delle trascrizioni in atti a favore dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Latina risulta trscritta la formalità pregiudizievole di IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE solo contro il debitore **** Omissis **** per la quota di 1/2.

le spese condominiale risultano regolarizzate alla data del 25/11/2025.

Le spese ordinarie condominiali ammontano a circa 25€ / mese.

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.

Aprilia, li 02/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cosentino Cataldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO DEL 1967 E DEL 2006
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Tavola del progetto - CON LE VARIAZIONI INTERNE RILEVATE
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Foto - REPERTORIO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - LIBERATORIA SPESE CONDOMINIALI (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ Concessione edilizia - NOTE SUI TITOLI EDILIZI CON ALLEGATI
- ✓ Altri allegati - APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI 9, piano 3

Il bene oggetto di descrizione è ubicato nel Comune di Fondi (LT), in Via Giuseppe Verdi n. 9, in un contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, con presenza di edifici pluripiano realizzati secondo le tipologie edilizie tipiche del tessuto cittadino. L'area risulta urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali viabilità comunale asfaltata, rete idrica, fognaria, elettrica, gas e pubblica illuminazione. La strada su cui insiste l'immobile è regolarmente servita dalla viabilità locale e consente un agevole collegamento con le principali arterie di accesso al centro cittadino. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di interesse generale, quali attività commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione, uffici, istituti scolastici e fermate del trasporto pubblico locale, rendendo la zona funzionale e ben servita per le esigenze quotidiane. Per quanto concerne la sosta dei veicoli, la zona è generalmente dotata di parcheggi pubblici su strada e spazi di sosta nelle aree limitrofe, compatibilmente con la tipologia della viabilità e con la regolamentazione comunale vigente. Nel complesso, l'area può essere considerata di buon livello sotto il profilo urbanistico e dei servizi, idonea a destinazioni residenziali e/o compatibili con il contesto urbano esistente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 601, Sub. 14, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel centro abitato e precisamente nella zona di prg prevista.

Prezzo base d'asta: € 99.016,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.016,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Fondi (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI 9, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 601, Sub. 14, Categoria A2 | Superficie | 84,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile sito in una palazzina con tre piani fuori terra, si presenta in buone condizioni di manutenzione. Gli esterni del palazzo sono intonacati, l'intero edificio risulta di epoca di costruzione del 1970. La palazzina priva di ascensore. L'impianto di riscaldamento se pur presente all'interno dell'appartamento questo non è funzionante perchè ha la tubazione idrica interrotta e risulta mancante del radiatore nel ripostiglio. La caldaia è presente ma non è collegata e non è alimentata da alcun combustibile. La produzione di acqua calda avviene con il boiler elettrico a servizio della cucina e del bagno. | | |
| Descrizione: | Il bene oggetto di descrizione è ubicato nel Comune di Fondi (LT), in Via Giuseppe Verdi n. 9, in un contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, con presenza di edifici pluripiano realizzati secondo le tipologie edilizie tipiche del tessuto cittadino. L'area risulta urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali viabilità comunale asfaltata, rete idrica, fognaria, elettrica, gas e pubblica illuminazione. La strada su cui insiste l'immobile è regolarmente servita dalla viabilità locale e consente un agevole collegamento con le principali arterie di accesso al centro cittadino. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di interesse generale, quali attività commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione, uffici, istituti scolastici e fermate del trasporto pubblico locale, rendendo la zona funzionale e ben servita per le esigenze quotidiane. Per quanto concerne la sosta dei veicoli, la zona è generalmente dotata di parcheggi pubblici su strada e spazi di sosta nelle aree limitrofe, compatibilmente con la tipologia della viabilità e con la regolamentazione comunale vigente. Nel complesso, l'area può essere considerata di buon livello sotto il profilo urbanistico e dei servizi, idonea a destinazioni residenziali e/o compatibili con il contesto urbano esistente. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'appartamento è occupato dal sig. **** Omissis **** e dalla sua compagna **** Omissis **** | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 11/08/2006
Reg. gen. 28910 - Reg. part. 6935
Quota: 1/1
Importo: € 264.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 132.000,00
Spese: € 0,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: LIGUORI GENNARO
N° repertorio: 46328
N° raccolta: 9741
Note: la Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca è riportata nella sezione D della visura ipotecaria allegata alla perizia.

Trascrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
Trascritto a LATINA il 21/04/2022
Reg. gen. 10467 - Reg. part. 1468
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Capitale € 26.505,51 a cui aggiungerer il Tasso interesse annuo; il Tasso interesse semestrale ; gli Interessi; le Spese per un Totale € 53.011,02