
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conticelli Emiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 318.647,88	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Ing. Conticelli Emiliano, con studio in Strada Santo Stefano, 210 - 04100 - Latina (LT), email emiliano.conticelli@gmail.com, PEC emiliano.conticelli@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fondi (LT) - Via Alessandro Pertini, 4 (Coord. Geografiche: 41.360643, 13.436963)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fondi (LT) - Via Alessandro Pertini, 4

DESCRIZIONE

Nello stato di fatto, il bene è costituito da un edificio isolato circondato da ampio giardino.

Il fabbricato è costituito da un unico appartamento ad uso residenziale che si sviluppa per n. 2 piani fuori terra, collegati da una scala interna. Al piano terra ci sono ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, un bagno, studio e disimpegno, per una superficie utile totale di 113,66 mq. Al primo piano ci sono n. 4 camere da letto, n. 2 bagni, disimpegno e n. 4 balconi scoperti, per una superficie utile totale di 85,05 mq ed una superficie non residenziale di 27,55 mq.

Il fabbricato è realizzato su un terreno di 1720 mq, di cui 1584mq adibiti a giardino.

Sull'area insiste anche un fabbricato in legno ad un piano adibito a deposito attrezzi.

L'area è servita da due accessi, uno pedonale da via Alessandro Pertini ed uno carrabile.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositato nel fascicolo telematico il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi della Legge n. 302/1998

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato costituito da un unico appartamento è un edificio isolato. L'area su cui insiste il fabbricato confina a sud-ovest con strada via Alessandro Pertini; a nord-ovest con terreno censito al Catasto terreni del Comune di Fondi al Foglio 22 Particella 2890; a nord-est con terreno censito al Catasto terreni del Comune di Fondi al Foglio 22 Particella 766; ad est con canale di bonifica (in parte trasformato in area di parcheggio)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	198,71 mq	242,83 mq	1	242,83 mq	2,80 m	terra e primo
Balcone scoperto	27,55 mq	30,24 mq	0,25	7,56 mq	0,00 m	primo
Giardino	1584,00 mq	1584,00 mq	0,1	158,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				408,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				408,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente delle pertinenze relativo al giardino per la determinazione della consistenza immobiliare è stato scelto alla luce del recente cambio di destinazione urbanistica (vedi capitolo "Normativa urbanistica") e considerando il "Prospetto dei valori delle aree fabbricabili" (ALLEGATO 17 alla perizia)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/1996 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 926 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5 are
Dal 05/06/1996 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 925 Qualità Pascolo Cl.4

		Superficie (ha are ca) 2 are 40 centiare
Dal 05/06/1996 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 22 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 9 are 80 centiare

La particella 2596 è stata generata dalla soppressione delle particelle originarie 22, 925 e 926 del foglio 22 in base al Tipo Mappale del 19/12/2007 Pratica n. LT0348423 in atti dal 19/12/2007.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2596	1		A3	3	3,5 vani		234,99 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
22	2596				Ente urbano		1720 mq				

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del fabbricato risulta assente, ossia non è mai stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 3 alla perizia).

PATTI

Come risulta dal documento "Accordo di negoziazione assistita ex art. 6 comma 2 del DL 132/2014 convertito in L. 162/2014" del 01/08/2018, a seguito di "Accordo di separazione dei coniugi" **** Omissis **** e **** Omissis ****, la casa coniugale sita in Fondi (LT) via Alessandro Pertini n.4 rimane affidata a **** Omissis **** (ALLEGATO 14 alla perizia)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in un buono stato di mantenimento e non necessita di lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi.

L'impianto termico di riscaldamento esistente non è attualmente alimentato da alcun generatore.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e non risultano parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile è fornito di autonomo accesso dalla pubblica via.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito dei due sopralluoghi effettuati dallo scrivente nelle date 28/03/2025 e 04/07/2025, si riportano le seguenti caratteristiche costruttive. Sono state condotte analisi visive, rilievi metrici e fotografici e sono stati presi in considerazione i seguenti documenti depositati in allegato alle pratiche di condono edilizio: Perizia giurata del 07/09/2004 redatta dal geom. **** Omissis ****; Relazione tecnica del 22/11/2005 redatta dal geom. **** Omissis **** per la Denuncia di completamento dei lavori relativi al fabbricato oggetto di pratica di condono n. 1229 del 10/12/2004 protocollo n. 46092/A.

Fondazioni: non è stato possibile rilevare la tipologia, ma da un'analisi del quadro fessurativo generale, si escludono cedimenti in corso o pregressi e problemi in fondazione.

Struttura verticali: telai in cemento armato; non sono visibili segni di ammaloramento del c.a.

Solai: solai latero-cementizi; non sono visibili segni di ammaloramento del c.a.

Copertura: solaio aggettante latero-cementizio con tetto a falde inclinate; non sono visibili segni di ammaloramento del c.a.

Manto di copertura: manto in tegole in buono stato di conservazione; grondaie e pluviali in rame

Pareti esterne: tamponatura in mattoni forati di laterizio con finitura in intonaco civile e tinteggiatura; buono lo stato di conservazione

Pareti interne: tramezzi in mattoni forati di laterizio con finitura in intonaco e tinteggiatura; nei bagni e in cucina rivestimento con piastrelle di ceramica; buono lo stato di conservazione

Pavimentazione interna: pavimenti in gres, in buono stato conservativo

Infissi esterni: finestre ad ante a battente con telaio in legno e doppio vetro; chiusure oscuranti realizzate con avvolgibili in pvc; buono lo stato di conservazione

Infissi interni: porte in legno tamburato; buono lo stato di conservazione

Mostre e copertine: le mostre degli infissi esterni e le copertine dei balconi sono realizzate in pietra bocciardata dello spessore di 5 cm

Scale: scala interna con struttura in cemento armato e gradini rivestiti in travertino; buono lo stato di conservazione

Altezza interna utile: al piano terra l'altezza interna utile è pari a 2,80 m (in cucina ed in lavanderia l'altezza è pari a 3,10 m); al piano primo l'altezza è pari a 2,77 m

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

Impianto idrico: approvvigionamento idrico per uso sanitario proveniente da condotta idrica cittadina; impianto di irrigazione giardino alimentato da pozzo

Impianto termico di riscaldamento: è presente un impianto termoidraulico con termosifoni come terminali ma attualmente non alimentato da caldaia

Impianto ACS: l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldabagno istantaneo a gas modello Fluendo Plus prodotto da Chaffoteaux

Impianto termico di raffrescamento: è realizzato tramite n. 3 split collegati a n. 3 motori esterni; è a servizio del solo piano primo

Terreno esclusivo: giardino ben curato e piantumato con presenza di vari alberi, tra cui tre limoni, una magnolia, due ulivi, tre palme, due melograni, un acero rosso

Posto auto: all'interno della proprietà possibilità di parcheggio auto scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2025
- Scadenza contratto: 31/05/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il 18/05/2025, il G.E., vista la comunicazione del Custode Giudiziario del 13/05/2025, autorizza la locazione temporanea dell'immobile alla sig. **** Omissis **** al canone mensile di euro 450,00.

Visto il parere favorevole del creditore, viene stipulato il contratto tra il Tribunale di Latina, nella persona del Custode Giudiziario, e la sig. **** Omissis ****, registrato all'Agenzia delle Entrate il 30/06/2025 al n. 5937 (ALLEGATO 9 alla perizia).

Canoni di locazione

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 05/06/1996	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fuccillo Guido	05/06/1996	56117/17391	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina	13/06/1996	10427	7438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 12/11/2010
Reg. gen. 28061 - Reg. part. 5936
Importo: € 575.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230.000,00
Data: 10/11/2010
N° repertorio: 51936/12465

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 04/03/2024
Reg. gen. 5570 - Reg. part. 4371
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale risulta un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (iscrizione del 18/04/2008 - registro particolare 2060 - registro generale 10988)

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 18/06/2025 (ALLEGATO 8 alla perizia), in riferimento alla suddetta iscrizione, risulta la comunicazione n. 1084 del 15/05/2025 di estinzione totale

dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2025, con cancellazione totale eseguita in data 03/06/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978, ha per i sottoelencati immobili la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 22 - Mappale 2596 - parte Zona di ristrutturazione B4, parte attrezzature pubbliche e parte fascia rispetto canale.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 26/06/2025 è stata adottata la "Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi per la riqualificazione urbana e ambientale (PRUA) del centro città".

Successivamente all'approvazione della su menzionata Variante P.R.U.A. al P.R.G. da parte della Regione Lazio il terreno oggetto di perizia assumerà la seguente destinazione:

- Foglio 22 - Mappale 2596 - Tessuto recente B4 (art. 18 N.T.A.) - IF fondiario: 1,5 mc/mq (0,469 mq/mq)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Lo scrivente in data 22/05/2025 ha eseguito un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi, da cui è emerso quanto segue:

Esiste un'istanza di condono ai sensi del D.L. 269/2003 convertito con Legge 24/11/2003 n.326 presentata dal sig. **** Omissis **** e non ancora conclusa, senza quindi il rilascio da parte del Comune di Fondi di un provvedimento di chiusura. In particolare, nel fascicolo sono presenti (ALLEGATO 6 alla perizia):

1. Richiesta di condono protocollo n.38082/A del 28/10/2004 per l'intero fabbricato oggetto di perizia dichiarando un unico appartamento.
2. Tre richieste di condono protocolli n.46088/A (pratica n.1225), n.46090/A (pratica n.1227) e n.46092/A (pratica n.1229) del 10/12/2004 per n. 3 appartamenti.
3. Denuncia di completamento dei lavori relativi al fabbricato oggetto di pratica di condono n. 1229 protocollo n. 46092/A del 10/12/2004, protocollata con numero 48706/A in data 27/12/2005.
4. Situazione importi versati ed importi dovuti per oblazione e per oneri concessori (ALLEGATO 16 alla perizia).

Inoltre, per la particella in oggetto risulta anche:

1. SCIA protocollo n.32450/A del 25/09/2007 per la realizzazione di una recinzione.
2. Ordinanza di demolizione del 23/12/2009 protocollo n.294 a seguito di sopralluogo dei Vigili Urbani del 18/11/2009 per la rimozione di una costruzione abusiva in legno delle dimensioni di 5m x 5m x altezza 2,3m.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Premesso che l'art 2 della Legge Regionale 12/2004 stabilisce che le opere abusive suscettibili di sanatoria possono essere "opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale che 1) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza; 2) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi, nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza".

Dopo aver effettuato due sopralluoghi, aver studiato la documentazione reperita e aver sentito il parere dell'Ufficio tecnico del Comune di Fondi, si conclude quanto segue:

1. Per quanto riguarda la prima domanda di condono (protocollo n.38082/A del 28/10/2004), la cubatura totale supera i limiti imposti dall'art 2 della Legge Regionale 12/2004.
2. La prima domanda di condono è stata superata dalle tre domande di condono presentate successivamente (prot. n. 46088/A - 46090/A - 46092/A del 10/12/2004).
3. Nelle tre domande di condono, la somma delle cubature dei tre appartamenti supera il limite dei 600 mc imposto dall'art 2 della Legge Regionale 12/2004.
4. L'attuale stato di fatto è difforme dalle tre domande di condono: attualmente il bene è costituito da un unico appartamento, che coincide con quello dichiarato nella prima domanda di condono protocollo n.38082/A del 28/10/2004.
5. Gli importi dovuti per l'oblazione e per gli oneri concessori sono stati calcolati in riferimento alle tre domande di condono. L'ultimo calcolo eseguito dal Comune di Fondi, Settore 4, Pianificazione Urbanistica e Territoriale, risale a ottobre 2013 e determina gli importi ancora dovuti da **** Omissis **** per l'oblazione e per gli oneri concessori per un totale di 43.786,16€, compresi gli interessi calcolati fino a quella data.
6. Per quanto riguarda l'ordinanza di demolizione del 23/12/2009 protocollo n.294, ad oggi la costruzione in legno oggetto di demolizione è ancora presente con dimensioni maggiori rispetto a quelle rilevate dai Vigili Urbani.
7. In data 09/07/2025, lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi, Settore 4, Pianificazione Urbanistica e Territoriale, un parere sulla procedibilità delle tre pratiche di condono, sulla base della documentazione presente nel fascicolo e/o di eventuali documenti integrativi. La richiesta è stata protocollata il giorno 10/07/2025 con numero 48216. Il giorno 29/07/2025 l'Ufficio tecnico ha risposto inviando il documento con protocollo di partenza n. 52714/2025 del 29/07/2025, certificando che le tre istanze di condono sono procedibili, previa demolizione di eventuali volumi eccedenti i limiti di cui all'art.2 comma 1 lettera b) punti 1) e/o 2) della L.R.12/2004 (ALLEGATO 13 alla perizia).
8. Per quanto risposto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi, ai fini della regolarità edilizia, andrà ripristinato lo stato dei luoghi delle tre domande di condono e andranno demoliti i volumi eccedenti i limiti imposti dall'art 2 della Legge Regionale 12/2004. Le demolizioni non dovranno compromettere in alcun modo la staticità del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fondi (LT) - Via Alessandro Pertini, 4
Nello stato di fatto, il bene è costituito da un edificio isolato circondato da ampio giardino. Il fabbricato è costituito da un unico appartamento ad uso residenziale che si sviluppa per n. 2 piani fuori terra, collegati da una scala interna. Al piano terra ci sono ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, un bagno, studio e disimpegno, per una superficie utile totale di 113,66 mq. Al primo piano ci sono n. 4 camere da letto, n. 2 bagni, disimpegno e n. 4 balconi scoperti, per una superficie utile totale di 85,05 mq ed una superficie non residenziale di 27,55 mq. Il fabbricato è realizzato su un terreno di 1720 mq, di cui 1584mq adibiti a giardino. Sull'area insiste anche un fabbricato in legno ad un piano adibito a deposito attrezzi. L'area è servita da due accessi, uno pedonale da via Alessandro Pertini ed uno carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2596, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 2596, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 497.595,54

METODO DI STIMA

Per trovare il più probabile valore di mercato del bene, lo scrivente ha utilizzato due metodi di stima per poi mediare i valori ottenuti:

1. Determinazione del valore normale unitario secondo i criteri dell'Allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7 agosto 2007 (Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296)
Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari
Provincia: Latina
Comune: Fondi
Semestre: 2-2024
Fascia/zona: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA FEUDO,VIA CUCURUZZO,TRATTO VIA PONTE GAGLIARDO,VIA ROMA/SS7,VIA RUSSIA,VIA TORRE,VIA ARNALE ROSSO
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 2
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Ville e villini
Stato conservativo: normale
Valore Mercato (€/mq) MINIMO: 1100€/mq

Valore Mercato (€/mq) MASSIMO: 1550€/mq

Superficie (L/N): Lorda

K1 (Taglio superficie) = 0 (oltre 150mq)

K2 (Livello di piano) = 0,5

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Valore normale unitario = ValOMImin + (ValOMImax - ValOMImin) x K = 1268,75€/mq

2. Determinazione del valore unitario dell'appartamento partendo dal valore medio OMI e moltiplicandolo per i coefficienti determinati dai fattori zona, edificio e unità immobiliare (riferimento bibliografico: "Guida alla stima delle abitazioni", autore Prestinenza Puglisi, editore DEI)

Valore OMI medio = 1325,00€/mq

K1 (standard sociale) = 1

K2 (standard dei servizi) = 1

K3 (standard di manutenzione) = 0,98

K4 (introiti) = 1

K5 (dimensioni) = 0,9

K6 (posizione) = 0,95

K7 (manufatto) = 1,05

Valore unitario dell'appartamento = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7 x ValOMImedio = 1165,73€/mq

Il valore medio dei due valori unitari così calcolati equivale a $(1268,75 + 1165,72) / 2 = 1217,24€/mq$

DEPREZZAMENTI

L'acquirente dovrà sostenere i seguenti costi aggiuntivi:

1. Costo per la demolizione, il trasporto e lo smaltimento in discarica del fabbricato in legno abusivo come da Ordinanza di Demolizione n. 294 del 23/12/2009 del Comune di Fondi.

Si stima una spesa presunta pari a 6.000,00€

2. Costo per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi in riferimento alle pratiche di condono. Le operazioni di divisione dell'appartamento attuale in n. 3 unità abitative indipendenti, per una cubatura complessiva non eccedente i 600 mc, comportano le seguenti lavorazioni: demolizione di tamponature, eventuali impermeabilizzazioni, realizzazione di nuovi tramezzi, tinteggiatura, fornitura e posa in opera di pavimenti e rivestimenti, modifica impianto elettrico, idrico e termico. Da quanto riportato nella "Guida alla stima delle abitazioni", autore Prestinenza Puglisi, editore DEI, (ALLEGATO 15 alla perizia) si può considerare un'incidenza delle lavorazioni sul costo complessivo di ristrutturazione pari a circa il 65% (tabelle 11 e 12); ciò comporta un costo presunto di ristrutturazione pari a circa 650€/mq, considerando una casa media (tabella 13).

Si stima una spesa presunta di ripristino dello stato dei luoghi pari a $198,71mq \times 650,00€/mq = 129.161,50€$

3. Costi per l'oblazione e per gli oneri concessori ancora dovuti per le pratiche di condono edilizio. L'importo calcolato dal Comune di Fondi, Settore 4, Pianificazione Urbanistica e Territoriale, ad ottobre 2013, comprensivo degli interessi maturati alla data del calcolo, equivale a 43.786,16€. Nel fascicolo del condono edilizio non risultano versamenti successivi ad ottobre 2013; su richiesta dello scrivente, il sig. **** Omissis **** non è stato in grado di produrre nessuna ricevuta di versamento successiva ad ottobre 2013. Il Comune di Fondi si riserverà di addebitare gli ulteriori interessi da calcolare alla data del pagamento.

In conclusione, per le ragioni sopra esposte, il valore di stima del bene dovrà essere decurtato dei costi per la demolizione del fabbricato in legno, dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi e dei costi per

l'oblazione e gli oneri concessori ancora dovuti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Fondi (LT) - Via Alessandro Pertini, 4	408,79 mq	1.217,24 €/mq	€ 497.595,54	100,00%	€ 497.595,54
				Valore di stima:	€ 497.595,54

Valore di stima: € 497.595,54

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
COSTO PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	129161,50	€
COSTO PER DEMOLIZIONE FABBRICATO IN LEGNO	6000,00	€
OBLAZIONE E ONERI CONCESSORI CONDONO EDILIZIO	43786,16	€

Valore finale di stima: € 318.647,88

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'Allegato 19 alla perizia sono riportate le Osservazioni della parte eseguita e le Controdeduzioni dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

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 06/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Conticelli Emiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Foglio 22 Particella 2596 Sub 1 (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale Fabbricati Foglio 22 Particella 2596 Sub 1 (Aggiornamento al 20/06/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale Terreni Foglio 22 Particella 2596 e soppresse (Aggiornamento al 20/06/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Pratiche di Condono edilizio (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di Donazione (Aggiornamento al 21/05/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria: Elenco formalità (Aggiornamento al 18/06/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 28/03/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Secondo sopralluogo per operazioni peritali (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica del terreno protocollo di partenza n. 53566/2025 del 31-07-2025 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Parere del Comune di Fondi su procedibilità pratiche di Condono edilizio (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Accordo di separazione dei coniugi (Aggiornamento al 01/08/2018)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Tabelle incidenza lavorazioni su ristrutturazione
- ✓ N° 16 Altri allegati - Oblazione e Oneri concessori pratiche condono edilizio (Aggiornamento al 28/10/2013)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Prospetto dei valori delle aree fabbricabili Comune di Fondi
- ✓ N° 18 Altri allegati - Invio alle parti di copia della perizia (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Osservazioni della parte esecutata e Controdeduzioni CTU (Aggiornamento al 03/10/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fondi (LT) - Via Alessandro Pertini, 4

Nello stato di fatto, il bene è costituito da un edificio isolato circondato da ampio giardino. Il fabbricato è costituito da un unico appartamento ad uso residenziale che si sviluppa per n. 2 piani fuori terra, collegati da una scala interna. Al piano terra ci sono ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, un bagno, studio e disimpegno, per una superficie utile totale di 113,66 mq. Al primo piano ci sono n. 4 camere da letto, n. 2 bagni, disimpegno e n. 4 balconi scoperti, per una superficie utile totale di 85,05 mq ed una superficie non residenziale di 27,55 mq. Il fabbricato è realizzato su un terreno di 1720 mq, di cui 1584mq adibiti a giardino. Sull'area insiste anche un fabbricato in legno ad un piano adibito a deposito attrezzi. L'area è servita da due accessi, uno pedonale da via Alessandro Pertini ed uno carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2596, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 2596, Qualità Ente urbano

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978, ha per i sottoelencati immobili la seguente destinazione urbanistica: - Foglio 22 - Mappale 2596 - parte Zona di ristrutturazione B4, parte attrezzature pubbliche e parte fascia rispetto canale. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 26/06/2025 è stata adottata la "Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi per la riqualificazione urbana e ambientale (PRUA) del centro città". Successivamente all'approvazione della su menzionata Variante P.R.U.A. al P.R.G. da parte della Regione Lazio il terreno oggetto di perizia assumerà la seguente destinazione: - Foglio 22 - Mappale 2596 - Tessuto recente B4 (art. 18 N.T.A.) - IF fondiario: 1,5 mc/mq (0,469 mq/mq)

Prezzo base d'asta: € 318.647,88

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 318.647,88

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Alessandro Pertini, 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2596, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 2596, Qualità Ente urbano	Superficie	408,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in un buono stato di mantenimento e non necessita di lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi. L'impianto termico di riscaldamento esistente non è attualmente alimentato da alcun generatore.		
Descrizione:	Nello stato di fatto, il bene è costituito da un edificio isolato circondato da ampio giardino. Il fabbricato è costituito da un unico appartamento ad uso residenziale che si sviluppa per n. 2 piani fuori terra, collegati da una scala interna. Al piano terra ci sono ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, un bagno, studio e disimpegno, per una superficie utile totale di 113,66 mq. Al primo piano ci sono n. 4 camere da letto, n. 2 bagni, disimpegno e n. 4 balconi scoperti, per una superficie utile totale di 85,05 mq ed una superficie non residenziale di 27,55 mq. Il fabbricato è realizzato su un terreno di 1720 mq, di cui 1584mq adibiti a giardino. Sull'area insiste anche un fabbricato in legno ad un piano adibito a deposito attrezzi. L'area è servita da due accessi, uno pedonale da via Alessandro Pertini ed uno carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 12/11/2010
Reg. gen. 28061 - Reg. part. 5936
Importo: € 575.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230.000,00
Data: 10/11/2010
N° repertorio: 51936/12465

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 04/03/2024
Reg. gen. 5570 - Reg. part. 4371
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****