
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Frasca Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 223.700,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 24/05/2024, il sottoscritto Ing. Frasca Stefania, con studio in Via Giovanni Cena, 29 - 04100 - Latina (LT), email fs.studiotecnico@alice.it, PEC stefania.frasca@ingpec.eu, Tel. 0773 474 383 , Fax 0773 474 383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2024 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 CHIANCARELLE N. 654, piano TERRA

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona extra urbana a prevalente carattere agricolo. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è così composta: ingresso, stanza pluriuso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Completa la proprietà un'ampia area giardinata su cui insiste una tettoia in legno lamellare, stabilmente infissa al suolo.

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 CHIANCARELLE N. 654, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 cpc comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** 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 comunione legale dei beni.

CONFINI

Nord particella 137, Sud particella 135 e particella 100, Est particella 20, Ovest altre Unità Immobiliari Urbane della particella 19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,97 m	terra
tettoia	11,50 mq	11,50 mq	0,40	4,60 mq	2,20 m	terra
Giardino	280,00 mq	280,00 mq	0,18	50,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				123,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2008 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 19, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 46 mq Rendita € 170,43 Piano Terra Graffato Part 136



Dal 01/02/2025 al 08/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 19, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 74 mq Rendita € 170,43 Piano Terra Graffato Part 136 sub 1
--	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La variazione catastale del 01/05/2025 si è resa necessaria per aggiornare la superficie reale dell'immobile comprensiva dell'ampliamento rilevato in fase di sopralluogo, con annessi giardino e tettoia

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	19	14		A2	1	3 vani	74 mq	170,43 €	terra	part 136 sub 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto a quanto già presente in atti relative all'ampliamento dell'unità immobiliare in esame e diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la realizzazione di una tettoia.

Per rendere lo stato di fatto conforme alle planimetrie catastali la sottoscritta ha proceduto alla redazione dell'aggiornamento catastale mediante la redazione di nuovo Tipo Mappale con procedura PREGEO ed inserimento di nuova planimetria catastale con procedura DOCFA necessari a tale scopo.

PRECISAZIONI

All'atto del sopralluogo veniva rilevata la presenza di un manufatto ligneo semplicemente appoggiato a terra riconducibile ad un box per rimessaggio di piccoli attrezzi da giardino rimovibile.

PATTI



Non sono stati rinvenuti

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene oggetto di esecuzione risulta essere buono.

PARTI COMUNI

E' inclusa la quota proporzionale di comproprietà relativa alle parti comuni dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da informazioni assunte presso il Comune di Fondi il sito ove sorge l'immobile in esame non risulta essere gravato da servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una porzione immobiliare, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria, realizzata con struttura portante in muratura; l'altezza interna utile varia da metri 2,87 e metri 3,15; i solai sono in parte in latero cemento in piano ed in parte in legno con copertura a due falde inclinate con sovrastante manto di tegole. L'abitazione è dotata di impianti elettrico, idraulico/fognario funzionanti. Gli infissi sono in legno, le pavimentazioni in cotto ed i rivestimenti del bagno e della zona cottura in ceramica, le pareti tinteggiate con idropittura. Completa la proprietà un'ampia area giardinata esclusiva sulla quale insiste una tettoia in legno lamellare a quattro falde inclinate impermeabilizzata da materiale in neoprene del tipo "tegole canadesi" stabilmente infissa a terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità l'immobile risulta essere occupato dai debitori esegutati

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 01/08/2008
Reg. gen. 21969 - Reg. part. 4191
Importo: € 264.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 23/06/2014
Reg. gen. 14496 - Reg. part. 1518
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 12/05/2022
Reg. gen. 12900 - Reg. part. 9506
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 27/09/2023
Reg. gen. 25062 - Reg. part. 18751
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola di PRG del Comune di Fondi vincolata paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto di valutazione è stato assentito con Concessione Edilizia n. 63 rilasciata dal Comune di Fondi in data 10/06/1977 ed è stato dichiarato Agibile con provvedimento del 07/05/1979 con Prot. n. 264/79, così come indicato nell'atto di compravendita del Notaio Ernesto Narciso di Terracina del 29/07/2008 Registrato a Latina il 31/07/2008 al n. 12056 e trascritto a Latina il giorno 01/08/2008 ai nn 21968/13696. A seguito dell'accesso effettuato presso l'Ufficio Urbanistica dl Comune di Fondi dove si estrapolava documentazione probatoria circa la regolarità edilizia della porzione immobiliare in argomento, all'atto del sopralluogo emergevano opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo su indicato per opere realizzate in epoca successiva all'acquisto, interventi dunque riconducibili all'ampliamento dell'appartamento ed alla diversa distribuzione degli spazi interni dello stesso, nonché alla realizzazione della tettoia stabilmente infissa al suolo nel giardino di proprietà esclusiva.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il certificato energetico dell'immobile APE viene redatto dal C.T.U.

Relativamente all'ampliamento di cui sopra lo stesso non può essere sanato ai sensi dell'art 40 della Legge 47/85 e s.m.i. essendo stato realizzato in epoca successiva al 31/03/2003, termine ultimo per la presentazione di una eventuale domanda di condono edilizio di cui alla Legge 326/03 e Legge Regionale 12/2004 e successiva Legge Regionale 12/2024, considerata anche l'epoca di riferimento delle ragioni del credito. La tettoia in legno potrebbe essere oggetto di accoglimento di una eventuale sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. mediante una SCIA. La diversa distribuzione degli spazi interni può essere regolarizzata con inoltro di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 DPR 380/2001 e s.m.i. previa la demolizione dell'ampliamento eseguito in assenza di titolo. Gli impianti esistenti sono funzionanti ma privi di certificazioni che ne determinino la conformità degli stessi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 all'immobile oggetto della stima. Si procede con stima del lotto unico in quanto l'unità immobiliare oggetto di perizia non è divisibile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA CHIANCARELLE N. 654, piano TERRA
Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona extra urbana a prevalente carattere agricolo. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è così composta: ingresso, stanza pluriuso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Completa la proprietà un'ampia area giardinata su cui insiste una tettoia in legno lamellare, stabilmente infissa al suolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 19, Sub. 14, Categoria A2, Graffato part 136 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 233.700,00
Da indagini effettuate presso operatori economici nel settore edilizio della zona di Fondi, nonché presso l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) della piattaforma dell'Agenzia delle Entrate si è stimato che il valore medio di mercato risultante dalla media dei valori applicati per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di esecuzione e pari a 1900,00 €/mq .
Considerato che l'ampliamento rilevato non risulta sanabile la scrivente ha proceduto alla stima del costo per la demolizione dello stesso che ammonta a € 6000,00, ai quali andranno aggiunti € 4000,00 per la regolarizzazione della tettoia e della diversa distribuzione degli spazi interni, comprensivi di spese tecniche ed oneri comunali.
Pertanto, considerando i costi di demolizione della parte abusiva non sanabile ed i costi per la regolarizzazione della parte abusiva sanabile che ammontano complessivamente ad € 10.000,00, si determina quale valore finale del bene oggetto di esecuzione in € 233.700,00 - € 10.000,00 = € 223.700,00.

IL VALORE FINALE DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE E' PARI AD € 223.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - VIA CHIANCARELLE N. 654, piano TERRA	123,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 233.700,00	100,00%	€ 233.700,00



Valore di stima:	€ 233.700,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 233.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 223.700,00

Considerato che l'ampliamento rilevato non risulta sanabile la scrivente ha proceduto alla stima del costo per la demolizione dello stesso che ammonta a € 6000,00, ai quali andranno aggiunti € 4000,00 per la regolarizzazione della tettoia e della diversa distribuzione degli spazi interni, comprensivi di spese tecniche ed oneri comunali.

Pertanto, considerando i costi di demolizione della parte abusiva non sanabile ed i costi per la regolarizzazione della parte abusiva sanabile che ammontano complessivamente ad € 10.000,00, si determina quale valore finale del bene oggetto di esecuzione in € 233.700,00 - € 10.000,00 = € 223.700,00.

IL VALORE FINALE DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE E' PARI AD € 223.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 12/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Frasca Stefania



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO ERNESTO NARCISO DEL 29/07/2008 REP. 21405
- ✓ Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA N. 63 del 10/06/1977
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - PREGEO REDATTO DAL CTU
- ✓ Altri allegati - DOCFA REDATTO DAL CTU
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
- ✓ Altri allegati - APE REDATTO DAL CTU
- ✓ Altri allegati - PROVE DELL'INVIO ALLE PARTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA CHIANCARELLE N. 654, piano TERRA
Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona extra urbana a prevalente carattere agricolo. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è così composta: ingresso, stanza pluriuso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Completa la proprietà un'ampia area giardinata su cui insiste una tettoia in legno lamellare, stabilmente infissa al suolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 19, Sub. 14, Categoria A2, Graffato part 136 sub 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola di PRG del Comune di Fondi vincolata paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i.

Prezzo base d'asta: € 223.700,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 223.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - VIA CHIANCARELLE N. 654, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 19, Sub. 14, Categoria A2, Graffato part 136 sub 1	Superficie	123,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene oggetto di esecuzione risulta essere buono.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona extra urbana a prevalente carattere agricolo. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è così composta: ingresso, stanza pluriuso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Completa la proprietà un'ampia area giardinata su cui insiste una tettoia in legno lamellare, stabilmente infissa al suolo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'attualità l'immobile risulta essere occupato dai debitori eseguiti		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 01/08/2008
Reg. gen. 21969 - Reg. part. 4191
Importo: € 264.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 23/06/2014
Reg. gen. 14496 - Reg. part. 1518
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 12/05/2022
Reg. gen. 12900 - Reg. part. 9506
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 27/09/2023
Reg. gen. 25062 - Reg. part. 18751
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

