

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fioretti Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *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 .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Fioretti Maria Cristina, con studio in Via Calatafimi, 26 - 04100 - Latina (LT), email fioretti511@gmail.com, PEC mariacristina.fioretti@archiworldpec.it, Tel. 338 4160745, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2025 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 Spinete I, tratto III n.25A, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.347090, 13.419329)

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in zona semi-centrale del Comune di Fondi. La zona nel raggio di un chilometro in linea d'aria è servita da tutti i principali servizi.

L'appartamento è ubicato al secondo piano di un fabbricato residenziale, di complessivi 8 appartamenti, sviluppato su quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato ad autorimesse. L'edificio, identificato con la lettera C, è inserito in un complesso condominiale costituito da complessivi tre fabbricati, interamente recintato e dotato di accesso dalla pubblica via mediante cancello pedonale e carrabile.

L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno, un locale wc-lavanderia, per complessivi 79.37 mq netti, un terrazzo con accesso dal soggiorno e un balcone con accesso da due camere, di superficie rispettivamente di 17.12 mq e 9.33 mq.

Completano la proprietà un box auto, di superficie netta pari a 19.95 mq, sito al piano interrato del medesimo fabbricato, e una porzione di lastrico solare ubicato al quarto piano di 37.86 mq.

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 Spinete I, tratto III n.25A, piano 2



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il CTU ha provveduto a reperire l'Atto di Compravendita per Notaio Schettino Marciano del 16/10/2014 Rep. 11451/8400, trascritto a Latina il 22/10/2014 ai nn. 23010/17925 (Allegato 9) e l'Atto ultraventennale per Notaio Gennaro Liguori del 19/03/2004 Rep. 39375, trascritto e registrato a Latina il 30/03/2004 ai nn. 8612/5687 (Allegato 10) Inoltre il C.T.U. ha prodotto la documentazione catastale aggiornata, comprensiva di estratto di visura catastale (Allegato 4) e planimetria catastale (Allegato 5).

## 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)

Si precisa che, alla data di acquisto dell'immobile (16/10/2014), i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risultavano ancora coniugati, essendo il matrimonio stato contratto in data successiva, precisamente il 12/09/2015.

## CONFINI

---

L'appartamento confina con: appartamento sub.21, vano scala e affaccio su area condominiale, salvo altri.  
La porzione di lastrico solare confina con: porzione di lastrico del sub 24, corridoio di accesso, porzione di lastrico del sub 24, salvo altri.  
Il box auto confina con: box auto sub 24, area di manovra, box auto sub 24, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	79,37 mq	93,45 mq	1	93,45 mq	2,85 m	2
terrazzo coperto	17,12 mq	17,12 mq	0,35	6,85 mq	2,85 m	2
Balcone coperto	9,33 mq	9,33 mq	0,401	3,74 mq	2,85 m	2
Box auto	19,95 mq	22,25 mq	0,55	12,24 mq	2,30 m	-1



Lastrico	37,86 mq	37,86 mq	0,08	3,03 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,31 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata rilevata dalle misurazioni effettuate, dalla sottoscritta, in fase di sopralluogo.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2006 al 15/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 1855, Sub. 22 Categoria A2
Dal 15/01/2007 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 1855, Sub. 22 Categoria A2
Dal 16/10/2014 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 1855, Sub. 22 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 480,30 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Si precisa che il sub.22 deriva dal sub.11

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1855	22		A2	3	6 VANI		480,3 €		



## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo la planimetria catastale reperita non risultava conforme con lo stato dei luoghi, la sottoscritta ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni. Per l'aggiornamento catastale, è necessario presentare CILA in sanatoria e pratica docfa.

Si precisa che il subalterno 22 comprende, oltre all'appartamento, anche la porzione di lastrico solare nonché il box auto, riportato nella planimetria catastale come "magazzino", ma che, in realtà, risulta a tutti gli effetti utilizzato e configurabile come box auto.

## **PRECISAZIONI**

---

Il primo sopralluogo, fissato per il giorno 09/06/2025 e comunicato mediante raccomandata A.R., non ha avuto esito positivo in quanto la corrispondenza non è stata ritirata (Allegato 1).

Nonostante la mancata risposta, in data 09/06/2025 il CTU e il custode giudiziario si sono comunque recati presso l'immobile per effettuare il sopralluogo.

In tale circostanza, il custode ha inserito una comunicazione nella casella postale degli esecutati, invitandoli a mettersi in contatto per concordare una nuova data.

A seguito di tale comunicazione, il sopralluogo è stato concordato telefonicamente tra il custode e gli esecutati ed è stato effettuato in data 04/07/2025.

## **PATTI**

---

L'immobile risulta essere l'abitazione degli esecutati.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Il bene si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto come visibile dalla documentazione fotografica prodotta (Allegato 3)

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale sito in Comune di Fondi, Via Spinete I, III tratto n.25A. Relativamente alle parti comuni, queste non risultano incluse nell'identificativo catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento che risulta divisa sul piano fisico dalle altre del fabbricato che presentano identificativi catastali autonomi. Nell'Atto per Notaio Schettino Marciano, Rep. 11451/8400 del 16/10/2014 si precisa che detto immobile è stato trasferito unitamente alla proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato aventi carattere condominiale per destinazione o per



legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### Edificio

L'edificio in cui è sito l'appartamento si presenta in buone condizioni generali. Come descritto nella relazione tecnica (Allegato 6), le caratteristiche costruttive principali sono le seguenti:

- struttura portante in cemento armato, composta da fondazioni dirette a travi rovesce, pilastri e travi di elevazione;
- solai in latero-cemento;
- tamponature esterne in muratura a cassetta, con interposto strato di coibentazione termica e rivestimento esterno in laterizio tipo ALVEOLATER;
- finitura esterna in intonaco tinteggiato, parzialmente integrata da rivestimento a cortina;
- pareti divisorie interne in laterizio dello spessore di 8 cm;
- impianti idrico-fognario ed elettrico collegati alle reti urbane, riscaldamento con impianto termico autonomo; copertura a terrazza praticabile.

### Appartamento

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra e si presenta in ottime condizioni manutentive. L'appartamento gode di tripla esposizione (NE - SE - SO) e di un'altezza interna pari a 2,85 m.

Le finiture interne sono le seguenti:

- pareti tinteggiate;
- pavimentazione in gres porcellanato;
- rivestimenti dei bagni in ceramica;
- infissi interni in tamburato;
- infissi esterni in alluminio con vetrocamera e oscuramenti realizzati con persiane a lamelle orientabili.

All'appartamento è annesso un box auto posto al piano interrato, il quale presenta pavimentazione industriale, pareti tinteggiate e chiusura con porta basculante in metallo; ed una porzione di lastrico solare ubicata al quarto piano delimitata da muro intonacato di altezza 1 m con accesso da cancello in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati: Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la figlia



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/2004 al 15/01/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Liguori Gennaro	19/03/2004	39375	8023
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio di Latina	30/03/2004	8612	5687
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/01/2007 al 16/10/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Falconio Diomede	15/01/2007	3371	1783
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio di Latina	13/02/2007	6365	3024
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/10/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Schettino Marciano	16/10/2014	11451	8400
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	22/10/2014	23010	17925
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Latina il 22/10/2014  
Reg. gen. 23011 - Reg. part. 2650  
Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 28/05/2024  
Reg. gen. 13707 - Reg. part. 10782  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

I tributi da assolvere, per ciascun provvedimento giudiziario, ammontano € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona "C2"- Zona di espansione residenziale, così come riportato nella relazione tecnica (Allegato 6).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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



Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù del permesso di costruire n. 389 del 09/07/2004 (Allegato 6). Dichiarato agibile in data 17/07/2006 (Allegato 8).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dall'analisi della documentazione acquisita e dei rilievi effettuati in loco è emersa una non conformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio abilitativo, P.d.C. n. 389 del 09/07/2004 (Allegato 6).

La difformità riscontrata riguarda una diversa distribuzione interna degli spazi, regolarizzabile mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

In tale circostanza, il responsabile dell'abuso o, in alternativa, il proprietario dell'immobile potrà procedere alla regolarizzazione dell'intervento previo versamento:

- della sanzione amministrativa pari a € 1.000,00;
- dei diritti di istruttoria pari a € 100,00;
- degli onorari di un tecnico abilitato per la predisposizione e presentazione della pratica, pari a circa € 1.200,00.

A completamento della procedura sarà inoltre necessario presentare la variazione catastale, con un costo stimato di € 350,00 per l'onorario tecnico e € 70,00 per tributi catastali, per un totale complessivo di € 2.720,00.

Inoltre si fa presente che nel progetto il lastrico solare non risulta suddiviso.

Con riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica (APE), la sottoscritta ha provveduto direttamente alla redazione del medesimo, che verrà trasmesso all'Ente competente prima della vendita. Si precisa che, ai fini del deposito, è necessario allegare il libretto di impianto corredato dall'ultimo rapporto di controllo, al momento non reperito.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, si rileva la presenza della relativa dichiarazione di conformità, redatta in data 15/03/2006 (Allegato 7).

Inoltre è stato reperito il certificato di collaudo statico (Allegato 14) ed il Nulla osta allo scarico delle acque reflue (Allegato 15)

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 630,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.063,47

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.006,99

Il CTU ha provveduto a richiedere all'Amministratrice del Condominio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , l'indicazione dell'entità degli oneri condominiali gravanti sugli esecutati (Allegato 16).

Dalla documentazione ricevuta risulta che gli oneri condominiali ammontano complessivamente ad € 4.063,47 per spese di gestione ordinaria relative a più annualità di arretrati e ad € 1.006,99 per lavori straordinari già eseguiti, regolarmente approvati dall'assemblea condominiale.

Si precisa inoltre che l'Amministratrice ha provveduto ad avviare la procedura di decreto ingiuntivo per il recupero dei crediti vantati dal Condominio, con spese legali quantificate in € 700,00.

Ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, l'acquirente dell'immobile sarà tenuto a rispondere solidalmente con il precedente proprietario per il pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente alla data del trasferimento della proprietà, restando a carico degli esecutati gli ulteriori importi maturati negli anni precedenti e tutti gli altri importi.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete I, tratto III n.25A, piano 2  
L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in zona semi-centrale del Comune di Fondi. La zona nel raggio di un chilometro in linea d'aria è servita da tutti i principali servizi. L'appartamento è ubicato al secondo piano di un fabbricato residenziale, di complessivi 8 appartamenti, sviluppato su quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato ad autorimesse. L'edificio, identificato con la lettera C, è inserito in un complesso condominiale costituito da complessivi tre fabbricati, interamente recintato e dotato di accesso dalla pubblica via mediante cancello pedonale e carrabile. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno, un locale wc-lavanderia, per complessivi 79.37 mq netti, un terrazzo con accesso dal soggiorno e un balcone con accesso da due camere, di superficie rispettivamente di 17.12 mq e 9.33 mq. Completano la proprietà un box auto, di superficie netta pari a 19.95 mq, sito al piano interrato del medesimo fabbricato, e una porzione di lastrico solare ubicato al quarto piano di 37.86 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1855, Sub. 22, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 202.827,00  
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. Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla "Stima sintetico-comparativa" relativa alla consistenza vendibile dell'immobile in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Le informazioni utilizzate sono state assunte tenendo in considerazione: - i dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale dei valori Immobiliari (OMI) - i dati relative alle vendite forzate - i dati assunti da indagini presso le agenzie immobiliari del territorio. Facendo dunque riferimento a beni immobili analoghi per collocazione e tipologia, considerando lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura del bene, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario pari a 1700,00 €/mq. Oneri per sanare lo stato dei luoghi come da ultimo titolo abilitativo 2720,00 €. Valore di stima al netto degli oneri per la regolarizzazione edilizia 200.107,00 €

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Fondi (LT) - Via Spinete I, tratto III n.25A, piano 2	119,31 mq	1.700,00 €/mq	€ 202.827,00	100,00%	€ 202.827,00
				Valore di stima:	€ 202.827,00

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 10/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fioretti Maria Cristina

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandate per comunicazione inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 27/05/2025)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Permesso di costruire + progetto + relazione tecnica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Dichiarazione impianto elettrico
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 16/10/2014
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 19/03/2004
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Pianta stato attuale (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato di collaudo statico
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nulla osta allo scarico acque reflue
- ✓ N° 16 Altri allegati - Spese condominiali (Aggiornamento al 06/10/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete I, tratto III n.25A, piano 2  
L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in zona semi-centrale del Comune di Fondi. La zona nel raggio di un chilometro in linea d'aria è servita da tutti i principali servizi. L'appartamento è ubicato al secondo piano di un fabbricato residenziale, di complessivi 8 appartamenti, sviluppato su quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato ad autorimesse. L'edificio, identificato con la lettera C, è inserito in un complesso condominiale costituito da complessivi tre fabbricati, interamente recintato e dotato di accesso dalla pubblica via mediante cancello pedonale e carrabile. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno, un locale wc-lavanderia, per complessivi 79.37 mq netti, un terrazzo con accesso dal soggiorno e un balcone con accesso da due camere, di superficie rispettivamente di 17.12 mq e 9.33 mq. Completano la proprietà un box auto, di superficie netta pari a 19.95 mq, sito al piano interrato del medesimo fabbricato, e una porzione di lastrico solare ubicato al quarto piano di 37.86 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1855, Sub. 22, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona "C2"- Zona di espansione residenziale, così come riportato nella relazione tecnica (Allegato 6).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fondi (LT) - Via Spinete I, tratto III n.25A, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1855, Sub. 22, Categoria A2	<b>Superficie</b>	119,31 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto come visibile dalla documentazione fotografica prodotta (Allegato 3)		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in zona semi-centrale del Comune di Fondi. La zona nel raggio di un chilometro in linea d'aria è servita da tutti i principali servizi. L'appartamento è ubicato al secondo piano di un fabbricato residenziale, di complessivi 8 appartamenti, sviluppato su quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato ad autorimesse. L'edificio, identificato con la lettera C, è inserito in un complesso condominiale costituito da complessivi tre fabbricati, interamente recintato e dotato di accesso dalla pubblica via mediante cancello pedonale e carrabile. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno, un locale wc-lavanderia, per complessivi 79.37 mq netti, un terrazzo con accesso dal soggiorno e un balcone con accesso da due camere, di superficie rispettivamente di 17.12 mq e 9.33 mq. Completano la proprietà un box auto, di superficie netta pari a 19.95 mq, sito al piano interrato del medesimo fabbricato, e una porzione di lastrico solare ubicato al quarto piano di 37.86 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati: Sig.**** Omissis ****, Sig.ra **** Omissis **** e la figlia		

