
TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA (LT)

SEZIONE PRIMA CIVILE - EE.II.

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bertazzoni Giorgio,
nell'Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.**

promossa da

PRISMA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05028250263

Partita IVA: 05028250263

Via Lungotevere Flaminio n. 18

00196 - Roma (RM)

contro

Codice fiscale:

G.E.: Dott.ssa LULLI Alessandra - P.U.: 20/05/2026

Latina, 18/04/2026

**L'Esperto:
(Ing. Bertazzoni Giorgio)**



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare	23
Elenco Allegati	24

INCARICO

In data 15/11/2025, il sottoscritto Ing. Bertazzoni Giorgio, con studio in Via Parigi, 22 - 04100 - Latina (LT), email giorgio.bertazzoni@gmail.com, PEC giorgio.bertazzoni@ingpec.eu, Tel. 338 5244521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - Via Silvio Pellico n. 13/15 (piano terra) e n. 16 (piani 1°-2°-3°).

Al fine di rispondere al “Quesito” posto dall’Ill.mo Sig. G.E. l’Esperto, previa comunicazione alle parti per le operazioni peritali in loco (Allegato n. 1), e dopo l’Accesso forzoso con immissione nel possesso da parte del Custode Giudiziario (Allegato n. 2), effettuava un proprio accesso presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario (Allegato n. 3).

Preventivamente effettuava tutte le dovute indagini e ricerche presso Uffici pubblici e privati al fine di acquisire informazioni utili e la documentazione richiesta, e più precisamente:

- ✓ Presso l’Archivio Notarile Distrettuale di Latina (LT) venivano reperiti n. 3 Atti notarili di provenienza dei beni pignorati (Allegati n. 5, n. 6 e n. 7);
- ✓ Presso l’Agenzia delle Entrate di Latina (LT) – Territorio – Servizi Catastali, venivano reperiti, sia al Catasto Terreni che ai Fabbricati, le Visure storiche degli immobili (Allegati n. 8, n. 9 e n. 10), l’Elenco immobili fabbricati (Allegato n. 11), l’Estratto del foglio di mappa (Allegato n. 12) e le planimetrie catastali (Allegati n. 13 e n. 14);
- ✓ Presso l’Agenzia delle Entrate di Latina (LT) – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, veniva reperita l’Ispezione ipotecaria della debitrice eseguita (Allegato n. 15);
- ✓ Presso il Comune di Fondi (LT) – Settore 4: Pianificazione Urbanistica e Territoriale, venivano reperiti il “Permesso di costruire in sanatoria” (Allegato n. 16), nonché le informazioni relative al P.R.G. e alle norme urbanistiche (Allegati n. 17 e n. 18);
- ✓ Presso l’Agenzia delle Entrate – O.M.I., sito “astegiudiziarie.it”, sito “immobiliare.it” e alcune Agenzie immobiliari di Fondi (LT), venivano rilevati i valori unitari di mercato per immobili simili e per reperire informazioni utili e necessarie alla valutazione dei beni

(Allegato n. 19);

- ✓ Presso gli Uffici Anagrafe dei Comuni di Fondi (LT) e di Ceriana (IM) venivano reperiti i “Certificati storici di residenza” della debitrice esecutata (Allegati n. 20 e n. 21);
- ✓ Veniva eseguito un rilievo fotografico degli esterni e degli interni degli immobili (n. 45 foto a colori - Allegato n. 22).

Tutta la documentazione reperita è allegata alla presente “Relazione”.

Delle risultanze alle quali il sottoscritto Esperto è pervenuto si riferisce qui di seguito.

DESCRIZIONE

I beni pignorati sono un intero fabbricato multipiano di n. 4 piani fuori terra, sito nel “Centro storico” della città di Fondi (LT), Via Silvio Pellico n. 13/15/16, costituito da locali deposito ai civici n. 13/15 (sub. n. 1) con annesso piccolo cortile (sub. n. 2) al piano terra, e un appartamento ad uso abitazione al civico n. 16 ai piani 1°, 2° e 3° (sub. n. 3) con un terrazzo scoperto praticabile al piano 1°.

La zona è interamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi essenziali (viabilità, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, rete elettrica, rete del gas metano, pubblica illuminazione, ecc.).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/01/2026 (Allegato n. 2).

Custode delle chiavi: Avv. Bianchi Domenico (Custode Giudiziario).

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** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - Via Silvio Pellico n. 13/15 (piano terra) e n. 16 (piani 1°-2°-3°).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da conferimento incarico, l'Esperto ha provveduto preliminarmente alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 - del c.p.c., verificandone la completezza della stessa.

In atti risulta depositata dal creditore procedente la "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale", rilasciata dal Notaio Dott. Tiecco Niccolò di Perugia (PG) in data 19/03/2025, con allegato estratto del foglio di mappa catastale n. 94 di Fondi (LT) datato 28/02/2025.

L'Esperto ha comunque provveduto a reperire presso l'Agenzia delle Entrate di Latina (LT) - Servizi Catastali e di pubblicità Immobiliare, tutta la documentazione catastale e ipotecaria aggiornata e allegata alla presente "Relazione".

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

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

Nata il *****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

Dall'Atto notarile di compravendita prima casa del 09/06/2006 Rep. n. 18.877 per Notaio Dott. Narciso Ernesto (Allegato n. 7), risulta che il debitore esecutato ha acquistato gli immobili pignorati da nubile (trattasi quindi di bene personale).

CONFINI

Gli immobili pignorati confinano: a Nord-Est con Via Silvio Pellico, a Sud-Est con la particella catastale n. 647, a Sud-Ovest con proprietà su altro foglio di mappa catastale, a Nord-Ovest con la particella catastale n. 648.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali deposito	55,00 mq	76,00 mq	0,60	45,60 mq	2,60 m 2,70 m	Terra
Corte esclusiva	17,00 mq	17,00 mq	0,10	1,70 mq	---	Terra
Abitazione	110,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	3,25 m	1°
					3,00 m	2°
					2,40 m (media)	3°
Terrazzo scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	---	1°
Totale superficie convenzionale:				185,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 07/06/2006	ENTE URBANO, proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 648 Superficie (ha are ca) 0.01.93
Dal 05/05/2006 al 08/06/2006	ASSOCIAZIONE UNIONE CRISTIANA EDIZIONI BIBLICHE, sede in Fondi (LT), proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 1537, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 480,30 Piano 1°-2°-3° Graffato no
Dal 05/05/2006 al 08/06/2006	ASSOCIAZIONE UNIONE CRISTIANA EDIZIONI BIBLICHE, sede in Fondi (LT), proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 1537, Sub. 1-2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 55 mq Rendita € 144,87 Piano Terra Graffato si

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2006 al 18/04/2026	ENTE URBANO, proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 1537 Superficie (ha are ca) 0.00.93
Dal 09/06/2006 al 08/11/2015	*****, proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 1537, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 480,30 Piano 1°-2°-3° Graffato no
Dal 09/06/2006 al 08/11/2015	*****, proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 1537, Sub. 1-2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 55 mq Rendita € 144,87 Piano Terra Graffato si
Dal 09/11/2015 al 18/04/2026	*****, proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 1537, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale totale 138 mq; totale escluse aree scoperte 132 mq Rendita € 480,30 Piano 1°-2°-3° Graffato no
Dal 09/11/2015 al 18/04/2026	*****, proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 1537, Sub. 1-2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 55 mq Superficie catastale 76 mq Rendita € 144,87 Piano Terra Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I manufatti subastati insistono su un lotto di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Fondi (LT), foglio di mappa n. 94, particella n. 1537 di 93 mq tra coperto e scoperto (Allegato n. 8).

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consis.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
---	94	1537	1-2	---	C2	4	55 mq	76 mq	144,87 €	T	si
---	94	1537	3	---	A3	4	6 vani	Totale 138 mq; Totale escluse aree scoperte 132 mq	480,30 €	1° 2° 3°	no

Ditta intestataria: *****, proprietaria per 1/1.

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
94	1537	---	---	---	ENTE URBANO	---	0.00.93	---	---	---

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti, nonché con quanto presente nell'Atto di pignoramento; questa corrispondenza è stata riscontrata con le planimetrie catastali in atti depositate in data 05/05/2006 (Allegati n. 13 e n. 14).

L'Esperto ha provveduto preliminarmente, in data 26/11/2025, a reperire presso l'Agenzia delle Entrate di Latina (LT) - Territorio - Servizi catastali, i seguenti documenti relativi agli immobili pignorati siti nel Comune di Fondi (LT):

- 1) Visura storica per immobile al Catasto Terreni del foglio di mappa n. 94, part.lla n. 1537 (Allegato n. 8);
- 2) Visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del foglio di mappa n. 94, part.lla n. 1537, sub. n. 1-2 (Allegato n. 9);
- 3) Visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del foglio di mappa n. 94, part.lla n. 1537,

sub. n. 3 (Allegato n. 10);

4) Elenco immobili fabbricati siti al foglio di mappa n. 94, part.lla n. 1537 (Allegato n. 11);

5) Estratto del foglio di mappa catastale n. 94, part.lla n. 1537 (Allegato n. 12);

6) Planimetria catastale della unità immobiliare del foglio di mappa n. 94, part.lla n. 1537, sub. n. 1 e n. 2 (graffata) - (Allegato n. 13);

7) Planimetria catastale della unità immobiliare del foglio di mappa n. 94, part.lla n. 1537, sub. n. 3 (Allegato n. 14).

C'è specifica corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nel titolo di provenienza notarile del 2006 del Notaio Dott. E. Narciso (Allegato n. 7) e quella desunta con le planimetrie catastali (Allegati n. 13 e n. 14), ed il confronto tra queste e lo stato attuale dei luoghi.

Si è riscontrata invece una "non corrispondenza" tra lo stato dei luoghi del piano 3° (sottotetto) e la planimetria catastale e quella del "Permesso di costruire in sanatoria", in quanto si è rilevata l'esistenza di alcune tramezzature divisorie interne e controsoffitto non autorizzati e attualmente non sanabili.

PRECISAZIONI

Si precisa che le unità immobiliari staggite sono attualmente anche della stessa consistenza che le hanno originate.

PATTI

Gli immobili risultano ad oggi non abitati e in stato di abbandono; inoltre non risulta contratto di affitto o locazione in essere, né occupato da terzi a qualunque titolo.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è nel complesso normale per il piano terra (locali deposito) e scadente per l'appartamento (abitazione) ai piani 1°, 2° e 3°.

Sono necessari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sia per quanto riguarda le opere edili di finitura e completamento sia per ripristinare la funzionalità e l'adeguamento normativo degli impianti.

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati non risultano né inseriti in contesto condominiale né aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

Si segnala che la scala esterna scoperta su Via Silvio Pellico, di accesso all'appartamento al piano 1° (civico n. 16) - (Allegato n. 22 - foto n. 22), è comune anche per l'accesso all'adiacente fabbricato ubicato sulla confinante particella catastale n. 648 (Allegato n. 12).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati, come risulta altresì dalla "Certificazione notarile" in atti del Notaio Dott. Tiecco Niccolò datata 19/03/2025; non risultano inoltre né vincoli di tutela né l'ubicazione del fabbricato su area demaniale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I "Beni" oggetto di esecuzione immobiliare, costituiti da n. due unità immobiliari, sono ubicati nel centro storico della città di Fondi (LT) – alla Via Silvio Pellico n. 13-15 (piano terra) e n. 16 (piani 1°, 2° e 3°) – (Allegato n. 4).

Si raggiungono dalla centrale S.S. 7 Appia – lato Itri, (Allegato n. 22 – foto n. 1-2), e dopo un percorso di 180 m circa su Via Nino Bixio (foto n. 3), Via Camillo Benso Conte di Cavour (foto n. 4) e Via Silvio Pellico (foto n. 5-6) si arriva al fabbricato "de quo" (foto n. 7-8-9).

Nella descrizione, per quanto riguarda la indicazione delle varie superfici, verranno utilizzate le seguenti sigle tecniche:

- **S.U.A. – Superficie Utile Abitabile:** è la superficie netta calpestabile di una unità immobiliare;
- **S.N.R. – Superficie Non Residenziale:** è la superficie netta non residenziale di una unità immobiliare (p.e. balconi, terrazze, corpi scala, magazzini, autorimesse, posti auto, ecc.), che vengono rapportate alla superficie di una abitazione applicando dei coefficienti di ragguaglio;
- **S.L.C. – Superficie Lorda Coperta:** è la superficie di una unità immobiliare delimitata dalle pareti esterne del fabbricato, comprensiva della superficie netta interna (S.U.A.) e della superficie delle murature sia interne che esterne.

a) Principali caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato (foto n. 7-8-9):

- il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha una forma più o meno rettangolare, con giacitura pianeggiante, della superficie (catastale) di 93 mq tra aree coperte (76 mq circa) e scoperte (cortiletto di 17 mq circa);
- il fabbricato ha:
- in pianta una forma più o meno rettangolare;
- si trova in posizione contigua rispetto ai fabbricati circostanti, con i quali confina su due lati (quelli laterali);
- è un multipiano di n. quattro piani fuori terra, con locali deposito e un piccolo cortile sul retro al piano terra, e un appartamento ad uso abitazione ai piani 1° (con un terrazzo scoperto praticabile sul retro), 2° e 3°;
- l'altezza, rispetto al piano strada, è di 11,40 m circa alla linea di gronda, di 13,00 m circa alla linea di colmo, con un volume totale di 700 mc circa.
- le strutture portanti verticali sono in muratura di pietra calcarea con conci irregolari;
- la copertura è a tetto a due falde inclinate con manto di copertura in tegole in laterizio, grondaie e discendenti in lamiera;
- la finitura esterna è in pietra calcarea a conci irregolari a faccia a vista sulle facciate anteriore e laterale destra, e intonaco e tinteggiatura sulla facciata posteriore su S.S. 7 Appia – (foto n. 7-8-9);
- la zona è interamente urbanizzata con opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

b) Principali caratteristiche dei locali deposito (foto da n. 10 a n. 21):

I locali deposito, ai quali si accede direttamente da Via Silvio Pellico n. 15, sono ubicati al piano terra (foto n. 7) e sono costituiti da: n. tre locali deposito comunicanti tra loro (foto n. 11-12-13-14-15), un locale w.c. senza finestra (foto n. 16) e un piccolo cortile sul retro (foto n. 17) – (vedi planimetria catastale Allegato n. 13).

- il portoncino di ingresso è in legno verniciato con vetri e scuretti interni, a due ante con serratura meccanica, e inferriata antintrusione esterna in ferro verniciato a due ante (foto n. 10-11);
- i tramezzi interni del w.c. sono in muratura di forati in laterizio;
- le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco al civile e tinteggiatura;
- la porta del w.c. è in legno verniciato;
- le n. tre porta-finestra, di cui una su Via S. Pellico n. 13 (foto n. 7-12), e n. due sui due locali sul retro di accesso al cortiletto, sono in legno verniciato ad ante con vetri semplici e inferriate

antintrusione in ferro verniciato con lucchetto (foto n. 19-20);

- pavimenti: in mattonelle di monocottura delle dimensioni di 30x30 cm; nel w.c. in ceramica;
- battiscopa: in tutti i locali in listelli di marmo h=8 cm;
- rivestimenti: nel w.c. in ceramica di altezza 120/200 cm;
- sanitari: nel w.c. lavamani, tazza con cassetta di scarico esterna, doccia 90x90 cm;
- il cortiletto esterno sul retro è pavimentato con battuto di cemento (foto n. 17) e recintato con un muro sul confine (foto n. 18);
- sul cortiletto esterno è presente una scaletta a chiocciola a giorno in ferro zincato che collega il piano terra al terrazzo praticabile sul retro dell'appartamento al piano 1° (foto n. 21).

Impianti:

- elettrico: tipo a canalina in PVC in vista a 220 V;
- idrico: rete idrica comunale;
- fognario: rete fognaria comunale;
- gas: rete del metano;
- termico: di tipo autonomo con caldaia murale con produzione di acqua calda sanitaria (non funzionante) posizionata all'esterno sul cortiletto e protetta con armadietto metallico (foto n. 21), combustibile gas metano, piastre radianti in alluminio senza valvole termostatiche (l'impianto termico attualmente è disattivato e privo del libretto d'impianto);
- altri impianti: condizionamento con una unità esterna e una interna (split).

Si precisa che tutti gli impianti sono disattivati e privi di allacci alle reti di distribuzione.

Si segnala la presenza, all'interno dei locali deposito, di alcuni beni mobili costituenti elementi di arredo e di servizio, tutti di uso ed età avanzata, sostanzialmente obsoleti e vetusti, come si evince dalla documentazione fotografica.

I locali deposito hanno una altezza utile interna di 2,60/2,70 m circa, la S.N.R. è di 55 mq circa, la S.L.C. è di 76 mq circa, il volume di 230 mc circa; il cortiletto esterno ha una superficie di 17 mq circa.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali deposito è nel complesso normale, anche se necessitano di alcuni interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sia per quanto riguarda le opere edili di finitura e completamento sia per ripristinare la funzionalità e l'adeguamento normativo degli impianti in genere.

c) Principali caratteristiche dell'abitazione (foto da n. 22 a n. 45):

L'appartamento ad uso abitazione è sito in Via S. Pellico n. 16. Si accede direttamente dalla

strada mediante una scala esterna a giorno (foto n. 22). L'appartamento si sviluppa su tre livelli (piani 1°, 2° e 3°) – (foto n. 8-9) ed è costituito da: al piano primo un ingresso-soggiorno (foto n. 23-24), n. due camere da letto (foto n. 25-26), un terrazzo scoperto praticabile (copertura del sottostante locale deposito – foto n. 27); al piano secondo un ingresso-soggiorno (foto n. 28-29), un w.c. senza finestra (foto n. 30), n. due camere da letto (foto n. 31-32); al piano terzo un ingresso-soggiorno con angolo cottura (foto n. 33-34), n. 2 camere da letto (foto n. 35-36), un w.c. senza finestra (foto n. 38) – (vedi planimetria catastale Allegato n. 14).

- la scala esterna di accesso al piano primo è del tipo a giorno ad una rampa con pianerottolo al piano; la struttura portante è in muratura, la larghezza della rampa 80 cm circa, gradini in lastre di pietra con pedata 32 cm circa e alzata 21 cm circa, il parapetto è in muratura piena di spessore 26 cm circa, con altezza 80 cm circa, corrimano in marmo di larghezza 32 cm circa, pianerottolo con dimensioni di 1,15 m circa di larghezza e 3,10 m circa di lunghezza, con pavimento in mattonelle di klinker 22x44 cm circa e battiscopa in listelli di klinker;
- portoncino di ingresso: in legno verniciato ad una anta, con serratura meccanica e inferriata esterna antintrusione in ferro verniciato (foto n. 39);
- pareti interne: le tramezzature sono in muratura di forati in laterizio;
- le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco al civile e tinteggiatura;
- pavimenti: su tutti i piani con massetto di malta cementizia lisciato e verniciato; sul terrazzo in bollettonato di pietra naturale;
- battiscopa: ove presente in legno h=8 cm;
- sanitari: nel w.c. al piano 2° lavamani, tazza con cassetta di scarico esterna, doccia; nel w.c. al piano 3° lavabo, tazza con cassetta di scarico murata, pilozzo e doccia;
- infissi esterni: finestre in legno verniciato a due ante con vetri semplici, scuretti interni e grate fisse all'esterno in ferro verniciato;
- infissi interni: porte in legno verniciato;
- la scala interna di collegamento dei tre piani è a due rampe per piano, larghezza della rampa 80 cm circa, gradini in malta cementizia lisciata e verniciata con pedata 26 cm circa e alzata 22 cm circa, ringhiera parte in legno al piano 1° (foto n. 40), senza ringhiera al piano 2° (foto n. 41) e parte con ringhiera in ferro verniciato al piano 3° (foto n. 42), di altezza 95 cm circa;
- il piano 1° è collegato al piano terra per il tramite di una scaletta a chiocciola esterna in ferro zincato, in corrispondenza del cortiletto esterno, con il soprastante terrazzo praticabile sul

retro (foto n. 43-44).

Impianti:

- elettrico: tipo sottotraccia a 220 V;
- idrico: rete idrica comunale;
- fognario: rete fognaria comunale;
- gas: rete del metano;
- termico: di tipo autonomo con caldaia murale con produzione di acqua calda sanitaria (non funzionante), posizionata all'interno al piano 3° (sottotetto – foto n. 45), e scarico dei fumi all'esterno con tubo a parete, combustibile gas metano, piastre radianti in alluminio senza valvole termostatiche (l'impianto termico attualmente è disattivato e privo del libretto d'impianto);
- altri impianti: condizionamento con una unità esterna e una interna (split), antenna TV;
- al piano 3° parte del tetto è controsoffittato con struttura portante in legno e pannelli in cartongesso e tinteggiati, con altezza utile interna di 1,60 m circa alla gronda e 2,65 m circa al colmo (foto n. 34-35-36-37);
- si segnala la presenza, in alcune zone del tetto, di infiltrazioni di acqua meteorica (foto n. 33-34-35-36-37).

Si precisa che tutti gli impianti sono disattivati e privi di allacci alle reti di distribuzione.

Si segnala la presenza, all'interno dell'abitazione, di alcuni beni mobili costituenti elementi di arredo e di servizio, tutti di uso ed età avanzata, sostanzialmente obsoleti e vetusti, come si evince dalla documentazione fotografica.

La S.U.A. totale è di 110 mq circa, la S.N.R. (terrazzo praticabile al piano 1°) è di 20 mq circa, la S.L.C. totale è di 132 mq circa, le altezze utili interne sono di 3,25 m circa al piano 1°, 3,00 m circa al piano 2°, 1,60 m circa alla gronda e 3,20 m circa al colmo al piano 3°, il volume totale è di 470 mc circa.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è nel complesso scadente, e necessita di alcuni significativi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sia per quanto riguarda le opere edili di finitura e completamento sia per ripristinare la funzionalità e l'adeguamento normativo degli impianti in genere.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

Non risulta Contratto di locazione a terzi.

Si dà atto che la debitrice esecutata Sig.ra ******, così come risulta dai "Certificati di residenza storici", è stata residente al Comune di Fondi (LT), in Via Silvio Pellico n. 15, dal 15/06/2006 al 31/07/2019 (Allegato n. 20), per cui si ritiene che gli immobili pignorati risultano liberi da tale data ad oggi.

Successivamente, dal 31/07/2019, la stessa risulta residente al Comune di ******(Allegato n. 21).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1986 al 30/03/1999	S.d.F. "UNIONE CRISTIANA EDIZIONI BIBLICHE di BIGINELLI A., ICARDI, MALCOLM e BIGINELLI O.", con sede in Fondi (LT), proprietaria per 1/1. Cod. Fisc./P.IVA: 00699860581	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Schettino Antonio	05/04/1986	17.052	5.543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Latina (LT)	29/04/1986	6.197	4.790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Formia (LT)	24/04/1986	1.284	103

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1999 al 08/06/2006	"ASSOCIAZIONE UNIONE CRISTIANA EDIZIONI BIBLICHE", con sede in Fondi (LT), proprietaria per 1/1. Cod. Fisc./P.IVA: 90024150592	Cessione gratuita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Liguori Gennaro	31/03/1999	26.535	5.380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Latina (LT)	09/04/1999	6.813	4.109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Formia (LT)	13/04/1999	726	---
Dal 09/06/2006 al 18/04/2026	***** *	Compravendita prima casa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Narciso Ernesto	09/06/2006	18.877	5.734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Latina (LT)	13/06/2006	20.761	11.850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina (LT)	12/06/2006	4.913	---

Per quanto riguarda gli immobili 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.

Non ci sono atti notarili successivi alla data del pignoramento immobiliare (30/01/2025) trascritto in data 17/03/2025.

L'Atto di provenienza della debitrice esecutata del 09/06/2006 risulta già depositato in atti.

L'Esperto ha provveduto comunque a reperire presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Latina (LT), e ad allegare alla presente "Relazione", i seguenti Atti Notarili:

- 1) Atto di compravendita per Notaio Dott. Schettino Antonio del 05/04/1986 Rep. n. 17.052 (Allegato n. 5);
- 2) Atto di cessione gratuita per Notaio Dott. Liguori Gennaro del 31/03/1999 Rep. n. 26.535 (Allegato n. 6);
- 3) Atto di compravendita prima casa per Notaio Dott. Narciso Ernesto del 09/06/2006 Rep. n. 18.877 (Allegato n. 7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina (LT) – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornata al 11/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Iscritto a Latina (LT) il 13/06/2006
Reg. Gen. 20.762 - Reg. Part. 5.130
Quota: 1/1
Importo: € 164.000,00
A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.

Contro ***** (datore di ipoteca) e
***** (debitrice non datore di ipoteca)

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.000,00

Percentuale interessi: 6,10 %

Rogante: Notaio Dott. Narciso Ernesto

Data: 09/06/2006

N° repertorio: 18.878

N° raccolta: 5.735

Oneri di cancellazione

Non sono state rilevate informazioni utili alla cancellazione della formalità e al relativo onere.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del Comune di FONDI (LT) è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1.353 del 20 marzo 1978, e da allora non ha subito sostanziali modifiche.

Il lotto di terreno ove è ubicato l'immobile oggetto di E.I., censito sia al Catasto Terreni che ai Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al foglio di mappa n. 94, particella n. 1537 (porzione della originaria particella n. 648 del Catasto Terreni), della superficie attuale di 93 mq tra coperto e scoperto, ricade tra la S.S. 7 Appia (lato Itri) e la Via Silvio Pellico, all'interno del Centro Storico della città di Fondi denominato "Antico Castrum".

Il lotto in oggetto, come indicato nella Tav. n. 11 di P.R.G. – ZONIZZAZIONE GENERALE (porzione 11.3), ricade in "Zona A – Centro Storico" con destinazione a "Restauro conservativo", come chiaramente indicato nella Legenda della citata Tavola (Allegato n. 17).

Nelle "Norme di attuazione" (Elaborato 1 BIS) del P.R.G., all'art. 10 "Zona A – Centro storico" (Allegato n. 18), è espressamente prescritto "..... il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano al quale deve pervenirsi con interventi di restauro conservativo, nel quadro di una operazione di risanamento igienico da realizzarsi sulla base di apposito piano particolareggiato dell'intero centro storico che deve tener conto".

Ne deriva che trattasi di lotto edificato esistente, con edificazione satura, per il quale sono attualmente consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro

e risanamento conservativo, nell'ambito della stessa sagoma preesistente, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., previa acquisizione del "Nulla Osta della Soprintendenza" per i vincoli ambientali e paesaggistici esistenti sull'area.

Si segnala comunque che negli ultimi anni, e specialmente per il Centro storico, il Comune di Fondi è impegnato in una fase di riqualificazione urbana significativa incentrata sul P.R.U.A. (Programma di Riqualificazione Urbana ed Ambientale), che agisce come strumento attuativo (cioè come un P.P.E.) ed in variante allo stesso P.R.G. vigente da quasi 50 anni.

Attualmente è in fase avanzata di approvazione la variante al P.R.U.A. del "Centro Città" e del "Centro Urbano", in quanto adottata, pubblicata, oggetto di n. 102 "Osservazioni" presentate e recentemente controdedotte favorevolmente dal Consiglio Comunale, ed in attesa in questo periodo dell'invio alla Regione Lazio per la relativa V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica). Al ritorno dalla Regione Lazio, con la V.A.S. favorevole, tale variante al P.R.U.A. per il "Centro Storico" potrà essere definitivamente approvata in Consiglio Comunale e quindi entrare in vigore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione 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.

Come risulta dall'Atto notarile - art. 4 - di provenienza degli immobili pignorati per Notaio Dott. E. Narciso (Allegato n. 7), l'intero fabbricato fu realizzato in data anteriore al 01/09/1967, e per alcune difformità inerenti la ristrutturazione e l'ampliamento dei locali deposito al piano terra, fu presentata "Istanza di sanatoria" con successivo rilascio, da parte del Comune di Fondi (LT), del "Permesso di costruire in sanatoria" n. 841 del 30/05/2006 (Allegato n. 16).

Tale "Permesso di costruire in sanatoria" è stato reperito dall'Esperto in seguito all'accesso formale ai documenti amministrativi effettuato in data 26/02/2026 presso il Comune di Fondi (LT) - Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Territoriale.

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.

E' risultata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il citato "Permesso di costruire in sanatoria", fatta salva la situazione distributiva interna e controsoffitto al piano 3° (sottotetto), come già descritto nel precedente Capitolo "Dati Catastali".

Tali opere interne, che di fatto comportano un cambio di destinazione d'uso non autorizzato, sono a tutt'oggi urbanisticamente non sanabili, e quindi dovranno essere demolite per ripristinare lo stato dei luoghi regolare originario.

L'Esperto stimerà tali costi di demolizione per portarli in detrazione nella stima finale degli immobili.

Inoltre si dà atto che, essendo nella abitazione ai piani 1°, 2° e 3° l'impianto termico disattivato (cioè non funzionante, non collegato alla rete di distribuzione dell'energia, privo di approvvigionamento nonché privo dell'obbligatorio "Libretto di impianto"), l'Esperto non ha provveduto a redigere l'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica, in quanto in questi casi "non dovuta" così come previsto dalle normative vigenti in materia.

(N.B. – Per i locali deposito al piano terra non è comunque prevista la redazione dell'A.P.E.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni pignorati non fanno parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati (n. 2 unità immobiliari) è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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, unitamente all'esame delle documentazioni ufficiali in atti e di quelle reperite dall'Esperto, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca dei valori di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali deprezzamenti 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** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - Via Silvio Pellico n. 13/15 (piano terra) e n. 16 (piani 1°-2°-3°).

I beni pignorati sono un intero fabbricato multipiano di n. 4 piani fuori terra, sito nel centro storico della città di Fondi (LT), Via Silvio Pellico n. 13/15 (piano terra) e n. 16 (piani 1°, 2° e 3°), costituito da locali deposito con annesso piccolo cortile al piano terra, e un appartamento ad uso abitazione ai piani 1°, 2° e 3° con un terrazzo scoperto praticabile al piano 1°. La zona è interamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi essenziali (viabilità, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, rete elettrica, rete del gas metano, pubblica illuminazione, ecc.).

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1537, Sub. 1-2, Categoria C2, Graffato sì - Fg. 94, Part. 1537, Sub. 3, Categoria A3, Graffato no al Catasto Terreni - Fg. 94, Part. 1537, Qualità ENTE URBANO.

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

Valore di stima del bene: € 179.741,00.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico - comparativo per il quale il bene "de quo" viene comparato con altri beni simili, per caratteristiche e consistenza, presenti nella stessa zona, di cui se ne conosce il prezzo realmente pagato, beni simili che - in tempi recenti e sul medesimo mercato immobiliare - siano stati oggetto di libera contrattazione di compravendita. Il tutto attraverso l'acquisizione dei prezzi pagati risultanti da atti notarili recenti di compravendita di beni simili, mediati con i prezzi acquisiti per informazioni assunte presso alcune Agenzie Immobiliari on-line per Fondi (LT), e mediati inoltre con i valori risultanti presso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate inerenti "Abitazioni di tipo economico" nella zona oggetto di stima, riferiti all'Anno 2025 - Semestre 2. In particolare si è tenuto conto sia della presenza di caratteri estrinseci rilevanti (fronte a vista visibile dalla S.S. 7 Appia con affacci di ingresso diretti sul "Centro Storico" da Via Silvio Pellico), nonché dei caratteri intrinseci in considerazione della modesta qualità delle rifiniture e dello stato di

conservazione e manutenzione nel complesso accettabile (vista la ristrutturazione parziale, al piano terra dell'immobile, di circa venti anni fa). Per acquisire più elementi possibili per la stima del bene del lotto unico (intero fabbricato da cielo a terra), come detto si sono inoltre consultate diverse Agenzie Immobiliari on-line per Fondi (LT). Tutte le stime delle Agenzie Immobiliari consultate sono riferite ad immobili simili, ubicati nel "Centro Storico" di Fondi (LT) lato S.S. 7 Appia, nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, ed hanno fornito un valore unitario medio pari a 920,00 €/mq di S.L.C.. Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate - O.M.I. - per il Comune di Fondi (LT), nella fascia/zona: "Centrale /CENTRO STORICO - Via Giulia Gonzaga - Via Regina Margherita - ecc. ", Codice di zona B1, per il periodo Anno 2025 - Semestre 2 (Allegato n. 19), è risultato che il valore unitario di mercato per "abitazioni di tipo economico", in uno stato conservativo "normale", è variabile da 900,00 €/mq a 1.150,00 €/mq, e quindi un valore medio unitario di 1.025,00 €/mq. Si è inoltre proceduto alla consultazione del sito "astegiudiziarie.it", non trovandovi però nessun bene simile a quello di stima da prendere in considerazione, nonché del sito "immobiliare.it" rilevandovi n. 7 beni simili con valutazione media unitaria nella fascia tra 680,00 €/mq e 1.260,00 €/mq. di S.L.C., e quindi un valore medio unitario di 965,00 €/mq.

Per cui, con gli elementi in possesso, si ritiene che **il più probabile valore di mercato unitario** sia pari alla media delle medie di quelli reperiti, e cioè:

$$(920,00 + 1.025,00 + 965,00) \text{ €/mq} : 3 = 2.910,00 \text{ €/mq} : 3 = \mathbf{970,00 \text{ €/mq}}$$

Per quanto riguarda gli altri aspetti previsti e richiesti nel presente paragrafo "Stima/Formazione Lotti", si è provveduto a rispondervi all'interno dei singoli paragrafi nell'ambito della intera "Relazione di stima".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile a Fondi (LT) - Via Silvio Pellico n. 13/15 (piano terra) e n. 16 (piani 1°-2°-3°).	185,30 mq	970,00 €/mq	€ 179.741,00	100,00%	€ 179.741,00
Valore di stima:					€ 179.741,00

Valore di stima: € 179.741,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1) Costi per l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.	33,0	%
2) Spese tecniche relative alla redazione delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.		
3) Spese tecniche per la redazione dell'A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica per l'abitazione.		
4) Costi per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione opere edili e impianti.		
5) Costi per lavori di demolizione di tutti i manufatti non regolari e non sanabili e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta.		
6) Costi per il carico a trasporto ai centri di raccolta e a discarica autorizzata di tutti i beni mobili di arredo presenti nei vari locali.		

Valore del deprezzamento: 179.741,00 € x 0,33 = **59.314,53 €**

Valore finale di stima: 179.741,00 € - 59.314,53 € = **120.426,47 €**

ed in cifra tonda (c.t.) 120.450,00 €

(diconsi centoventimilaquattrocentocinquanta/00 euro)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 18/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

(Ing. Bertazzoni Giorgio)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'G. Bertazzoni'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE INGEGNERI LATINA' around the top inner edge, 'Giorgio BERTAZZONI' in the center, 'INGEGNERE' below the name, 'civile ed ambientale industriale dell'informazione' in smaller text, and 'A 495' at the bottom. The word 'SEZIONE A' is written along the bottom inner edge of the circle.