TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vacca Miriam, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI
Codice fiscale: 00644990582

AMCO – Asset Management Company S.p.A

contro

********** ********
*Codice fiscale: **********X*
VIA APPIA LATO ITRI 206
04022 - FONDI (LT)
*Nato a ************

****
*Codice fiscale: ************
****
04022 - Fondi (LT)
*Nata a ************

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 5

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T 7

Lotto Unico 8

Completezza documentazione ex art. 567 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 8

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T ..9

Titolarità 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 9

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T10

Confini 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 10

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T11

Consistenza 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 11

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T12

Cronistoria Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 12

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T13

Dati Catastali 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 14

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T15

Precisazioni 16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 17

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T17

Stato conservativo 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T18
Parti Comuni 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T18
Servitù, censo, livello, usi civici 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T19
Caratteristiche costruttive prevalenti 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T20
Stato di occupazione 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T21
Provenienze Ventennali 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T22
Formalità pregiudizievoli 22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T23
Normativa urbanistica 25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T25
Regolarità edilizia 25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T27

Vincoli od oneri condominiali 28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T28
Stima / Formazione lotti 29
Riserve e particolarità da segnalare 36
Riepilogo bando d'asta 39
Lotto Unico 39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E. 41
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.778,33 41

INCARICO

In data 18/02/2026, il sottoscritto Arch. Vacca Miriam, con studio in Via Novara 1 - 04022 - Fondi (LT), email arch.miriamvacca@gmail.com, PEC miriam.vacca@archiworldpec.it, Tel. 392 1928362, Fax 0773 620035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2026 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 Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2 (Coord. Geografiche: https://www.google.it/maps/place/Via+Appia+Lato+Itri,+206,+04022+Fondi+LT/@41.3417055,13.4475462,566m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x13253161ee0fbc79:0x43cc9dbcd9060d4!8m2!3d41.3417055!4d13.4501211!16s%2Fg%2F11kq06l_yz?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDUzMS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T (Coord. Geografiche: https://www.google.it/maps/place/Via+Appia+Lato+Itri,+206,+04022+Fondi+LT/@41.3417055,13.4475462,566m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x13253161ee0fbc79:0x43cc9dbcd9060d4!8m2!3d41.3417055!4d13.4501211!16s%2Fg%2F11kq06l_yz?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDUzMS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, in zona semi-periferica a circa 3,5 Km dal centro della città.
Trattasi nello specifico di un appartamento posto al piano 2° facente parte del fabbricato condominiale denominato "**********" costruito con Licenza Edilizia del 1973.
L'accesso al complesso condominiale avviene attraverso un cancello carrabile ubicato su una strada di servizio collegata direttamente alla Via Appia principale.
L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano 2° del fabbricato e si accede alla stessa mediante una scala condominiale interna denominata "B".
Il fabbricato si presenta come un edificio residenziale plurifamiliare sviluppato su più livelli fuori terra, con struttura in cemento armato e copertura piana. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in tonalità giallo chiaro, con balconi aggettanti dotati di parapetti in muratura. Al piano terra è presente un corpo accessorio adibito ad autorimesse/magazzini, caratterizzato da una copertura a falde con manto in laterizio e da una serie di serrande metalliche prospicienti la viabilità interna. Le aree esterne risultano prive di particolari sistemazioni a verde o pavimentazioni di pregio, inserendosi in un contesto prevalentemente residenziale e semi-periferico.

In data 24/04/2026 veniva svolto il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione (Allegato 1). Il CTU procedeva al rilievo metrico dell'unità immobiliare e al rilievo fotografico del bene (Allegati 2 e 3). Le misure rilevate in occasione del sopralluogo sono state riportate graficamente sulla planimetria catastale, risultata sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi (Allegato 17). Il fabbricato dove è ubicata l'u.i.u.

oggetto di esecuzione presenta uno stato di conservazione mediocre-discreto, con evidenti segni di invecchiamento e manutenzione non recente. Le facciate mostrano fenomeni diffusi di annerimento e deposito superficiale di sporco atmosferico, alterazione delle finiture esterne, presenza di umidità e biodeterioramento nella fascia basamentale delle autorimesse, con evidente sviluppo di alghe e muschi lungo il piede delle murature.
Le superfici in cemento armato a vista dei balconi e delle cornici perimetrali risultano degradate superficialmente, con perdita di uniformità cromatica e segni di esposizione prolungata agli agenti atmosferici.
Rispetto a quanto rilevato sommariamente per il fabbricato, non si osservavano dissesti strutturali macroscopici, deformazioni o cedimenti evidenti.

L'appartamento oggetto di esecuzione è composto da cinque vani principali (soggiorno, cucina e tre camere), oltre accessori costituiti da due bagni, disimpegno e balconi.
Si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete, è abitabile e normalmente utilizzato, ma con diversi fenomeni di degrado che ne riducono il livello qualitativo e richiedono interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino. Più nello specifico venivano rilevate diffuse microfessurazioni in corrispondenza degli angoli parete-soffitto per lo più in corrispondenza delle camere, con distacchi e sfogliature della pittura in più punti.
La situazione più critica emerge nei balconi dell'appartamento in quanto venivano riscontrati
fenomeni di evidenti fessurazioni dell'intonaco con distacco della tinteggiatura e di alcuni tratti di battiscopa e presenza di umidità e degrado nella fascia inferiore delle pareti.
Tali fenomeni erano per lo più compatibili con infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione, dai raccordi impermeabili e/o dai frontalini.

Rispetto alla normativa urbanistica, l'immobile si trova a cavallo di due zone del PRG: quella indicata come V3 (zona agricola) e quella della fascia di rispetto stradale. L'intera area risulta inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ricade in zona soggetta a Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), classificata come area di attenzione idraulica. Pertanto, ogni eventuale intervento edilizio o trasformazione urbanistica dovrà essere valutato nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti, delle limitazioni derivanti dalle fasce di rispetto stradale e delle disposizioni dettate dalla normativa paesaggistica e idrogeologica.

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.

Si evidenzia che il fabbricato non risulta allacciato alla rete idrica comunale di acqua potabile, essendo l'approvvigionamento idrico assicurato mediante pozzo artesiano privato, come riportato nella documentazione tecnica relativa all'impianto di scarico. Si precisa inoltre che la zona non è servita dalla rete fognaria comunale e che, conseguentemente, lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante impianto di depurazione con successiva subirrigazione nel terreno. A tal riguardo, risulta rilasciata dal Comune di Fondi, in data 12/12/2025, specifica autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche relativa al complesso immobiliare, con validità quadriennale (Allegato 4).

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia del bene emerge che il fabbricato è stato realizzato in

forza della Licenza Edilizia n. 2388 dell'08/05/1973 e successivamente interessato da ulteriori pratiche edilizie e manutentive regolarmente acquisite agli atti del Comune di Fondi (Allegato 5). Dalla documentazione esaminata, risulta che l'appartamento presenta delle piccole difformità di prospetto (relative alle aperture e alla posizione e dimensione dei balconi) e che la scala condominiale risulta essere difforme da quella dell'elaborato grafico della Licenza Edilizia.

In data 30/09/1986, a nome del sig. **********, all'epoca rappresentante legale della Cooperativa Edilizia "**********"(proprietaria dello stabile), venne presentata una domanda di condono edilizio relativa al cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra. Si rappresenta infatti che il piano terra era stato originariamente progettato e assentito quale porticato, successivamente tamponato, presumibilmente nella sua interezza, al fine di ricavare gli attuali locali adibiti a deposito.

Dall'esame della documentazione reperita presso gli archivi comunali emerge tuttavia che la pratica di condono originariamente presentata dal sig. ********** è stata successivamente definita limitatamente alle unità immobiliari divenute poi di proprietà di terzi soggetti. Nella documentazione integrativa depositata in data 04/11/2004, infatti, viene espressamente precisato che le unità immobiliari oggetto della richiesta costituiscono soltanto una porzione dell'intero complesso immobiliare e che la domanda di condono deve essere frazionata e considerata esclusivamente per la porzione interessata, demandando agli altri proprietari l'onere di provvedere autonomamente alla definizione delle rispettive posizioni edilizie ed al pagamento dei relativi oneri concessori. Conseguentemente, il Comune di Fondi ha rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 441 del 10/12/2004 esclusivamente per il locale terraneo di proprietà dei terzi soggetti a cui il signor ********** aveva venduto il bene.
Per le restanti unità immobiliari ricavate mediante la chiusura del porticato, risultano agli atti soltanto alcune autonome istanze di condono edilizio presentate dai rispettivi proprietari. Con specifico riferimento al deposito oggetto della presente procedura esecutiva e relativa alla cantina posta al locale terraneo (bene n. 2), non è stata rinvenuta alcuna domanda di condono né alcun successivo provvedimento di sanatoria riferito al cambio di destinazione d'uso derivante dalla chiusura del porticato originariamente assentito. Pertanto, allo stato degli atti esaminati, per tale unità immobiliare non risulta rilasciato alcun Permesso di Costruire in Sanatoria relativo alla trasformazione del piano terra da porticato a locale deposito. Inoltre non risulta altresì legittimata l'attuale posizione delle aperture e dei balconi per l'appartamento oggetto di esecuzione né la posizione della scala condominiale rispetto all'elaborato della Licenza Edilizia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Il bene n. 2 è costituito da un locale deposito posto al piano terra del medesimo fabbricato condominiale sito nel Comune di Fondi (LT), Via Appia Itri n. 206, censito al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 780, Subalterno 7, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale pari a 19 mq, superficie catastale complessiva di 23 mq.
Il locale è ubicato nella porzione del piano terra originariamente assentita quale porticato e successivamente tamponata per la realizzazione di una serie di depositi a servizio delle unità immobiliari del complesso edilizio.

L'accesso avviene direttamente dalla corte comune del fabbricato mediante serranda metallica prospiciente l'area di manovra e parcheggio condominiale.

Al momento del sopralluogo il locale risultava utilizzato quale deposito di materiali, attrezzature ed effetti personali. Internamente è costituito da un unico ambiente con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e copertura costituita dal solaio del sovrastante piano residenziale.
Il CTU procedeva al rilievo metrico e al rilievo fotografico del bene (Allegati 14 e 15). Le misure rilevate in occasione del sopralluogo sono state riportate graficamente sulla planimetria catastale, risultata sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi (Allegato 16).

Dal punto di vista manutentivo il locale presenta uno stato di conservazione mediocre, con evidenti fenomeni di degrado localizzati soprattutto nella parte inferiore delle murature perimetrali e in corrispondenza dell'ingresso. Sono stati infatti riscontrati diffusi distacchi dell'intonaco, fenomeni di umidità di risalita, ammaloramento delle finiture e deterioramento delle superfici murarie, particolarmente accentuati lungo gli spigoli e nella fascia basamentale. Tali fenomeni risultano compatibili con l'esposizione agli agenti atmosferici e con la posizione del locale al piano terra.

Non sono stati invece rilevati, nel corso dell'ispezione visiva, dissesti strutturali, deformazioni o cedimenti tali da far ritenere compromessa la stabilità del manufatto.

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.

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia acquisita presso il Comune di Fondi è emerso che il piano terra del fabbricato era stato originariamente autorizzato come porticato. Successivamente tale spazio è stato tamponato per ricavare i locali deposito.

La trasformazione del piano terra fu interessata dalla domanda di condono edilizio prot. n. 1/19276 del 30/09/1986, originariamente presentata dalla **********; tuttavia, con specifico riferimento al locale deposito oggetto della presente procedura, non è stata rinvenuta autonoma domanda di condono né alcun provvedimento conclusivo di sanatoria riferibile alla relativa trasformazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

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

Dall'esame del fascicolo telematico e della certificazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, si rileva che la documentazione prescritta dalla norma risulta completa. La certificazione contiene l'identificazione catastale degli immobili pignorati, le risultanze dei

registri immobiliari, la ricostruzione della titolarità e della provenienza ultraventennale, nonché l'indicazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni. Pertanto la documentazione ex art. 567 c.p.c. può ritenersi idonea e completa ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa anche con riferimento al bene n. 2.

Dall'esame del fascicolo telematico e della certificazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, risulta che la documentazione prescritta dalla norma contiene l'identificazione catastale del locale deposito oggetto di pignoramento, le risultanze dei registri immobiliari, la ricostruzione della titolarità e della provenienza ultraventennale, nonché l'indicazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene.

La documentazione acquisita risulta pertanto idonea e completa ai fini della prosecuzione della presente procedura esecutiva.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

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

- ********** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **********
  ****
  04022 - Fondi (LT)
  Nata a **********
- ******* ***** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **********
  VIA APPIA LATO ITRI 206
  04022 - FONDI (LT)
  Nato a **********

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sono posti in vendita i diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) degli immobili oggetto di pignoramento, spettanti agli esecutati ********** ********** e ********** **********, comproprietari pro indiviso in ragione di 1/2 ciascuno.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

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

- ********** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **********
  ****
  04022 - Fondi (LT)
  Nata a **********
- ******* ***** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **********
  VIA APPIA LATO ITRI 206
  04022 - FONDI (LT)
  Nato a **********

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sono posti in vendita i diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) degli immobili oggetto di pignoramento, spettanti agli esecutati ********** ********** e ********** **********, comproprietari pro indiviso in ragione di 1/2 ciascuno.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al piano secondo del fabbricato condominiale sito nel Comune di Fondi (LT), alla Via Appia Itri n. 206, censito al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 780, Subalterno 31. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è caratterizzato dalla presenza di locali deposito e magazzini al piano terra e di unità residenziali ai piani superiori.

Il complesso immobiliare risulta libero sui quattro lati e confina:

-a nord con area esterna adibita a viabilità e spazi di manovra condominiali;
-a sud con ulteriori aree pertinenziali del complesso immobiliare e proprietà limitrofe;
-ad est con corte comune destinata a parcheggio e spazi di accesso;

-ad ovest con viabilità interna di collegamento e proprietà confinanti.

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla Via Appia Itri mediante area scoperta comune destinata a viabilità interna e parcheggio. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale (Scala B), che serve i piani superiori del fabbricato, fino al piano secondo ove è ubicato l'appartamento (interno 4).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Il locale deposito (bene n. 2), posto al piano terra del fabbricato, confina:

- a nord con area condominiale destinata a corte di manovra e parcheggio;
- a sud con altro locale deposito del medesimo fabbricato;
- ad est con altro locale deposito del medesimo fabbricato;
- ad ovest con altro locale deposito del medesimo fabbricato.

Si accede al deposito/cantina dalla corte comune interna del complesso immobiliare mediante serranda metallica. L'accesso al complesso avviene dalla Via Appia Itri attraverso un cancello carrabile metallico scorrevole, che immette nella corte comune destinata alla circolazione interna, alle aree di manovra e ai parcheggi, dalla quale è possibile raggiungere direttamente il locale oggetto della presente procedura.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,50 mq	160,50 mq	1	160,50 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	2,90 m	
			Totale superficie convenzionale:	**166,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**166,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Rispetto al sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare risulta composta da ingresso/disimpegno centrale, soggiorno (salone), cucina, 2 bagni e tre camere da letto. Sono inoltre presenti tre balconi, di cui uno a servizio della cucina e due a servizio delle camere e del soggiorno. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale che immette direttamente nel disimpegno interno, dal quale si raggiungono i vari ambienti dell'abitazione.

In particolare:

sul lato sinistro rispetto all'ingresso sono ubicati la cucina ed i 2 bagni;
sul lato destro è collocato il soggiorno con accesso al balcone;
nella zona prospiciente il prospetto principale sono presenti le tre camere da letto, servite da ulteriori balconi;
il collegamento tra i vari ambienti è garantito da un corridoio/disimpegno centrale.

Si evidenzia che la planimetria catastale agli atti rappresenta anche un locale posto in adiacenza all'ingresso dell'unità immobiliare, catastalmente inglobato nella scheda del subalterno 31. Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso tuttavia che tale vano non risulta nella disponibilità né nella proprietà degli esecutati, costituendo porzione appartenente ad altra unità immobiliare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	23,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	4,30 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**23,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**23,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il deposito è composto da un unico vano avente consistenza catastale pari a 19 mq e superficie catastale complessiva di 23 mq. Il locale presenta forma pressoché rettangolare ed è accessibile direttamente dalla corte comune condominiale mediante serranda metallica ad avvolgimento.
Internamente si sviluppa su un unico ambiente, privo di suddivisioni interne, utilizzato al momento del sopralluogo quale deposito di materiali, attrezzature ed effetti personali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/10/1987** al **31/10/1988**	Cooperativa Edilizia "**********" S.r.l.	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 780, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7
Dal **31/10/1988** al **24/12/1999**	********** (proprietà 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 780, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7

Dal **24/12/1999** al **13/08/2002**	******* ***** (1/2) e ********** (1/2) - Variazione del quadro tariffario catastale	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 780, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 469,98 Piano 2
Dal **13/08/2002** al **09/11/2015**	******* ***** (1/2) e ********** (1/2) - INSERIMENTO DEI DATI DI SUPERFICIE	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 780, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 165 mq Rendita € 469,98 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **22/06/2026**	******* ***** (1/2) e ********** (1/2) - Variazione toponomastica d'ufficio	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 780, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 165 mq Rendita € 469,98 Piano 2

L'unità immobiliare risulta costituita in data 29/10/1987 a seguito di pratica catastale di "Frazionamento – Ampliamento – Sopraelevazione" n. 5596.1/1987, con attribuzione dell'identificativo catastale Foglio 38, Particella 780, Subalterno 31, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani.

In data 31/10/1988, a seguito di atto di assegnazione alloggio, l'unità risulta intestata alla sig.ra **********, già assegnataria dell'alloggio dalla Cooperativa Edilizia "**********" S.r.l.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Antonio Morelli del 24/12/1999, repertorio n. 19376, voltura catastale n. 1014.1/2000, l'immobile viene trasferito ai sigg. ********** ********** e ********** **********, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

In data 13/08/2002 è registrata una variazione conseguente all'aggiornamento del quadro tariffario, senza modifiche all'identificazione catastale dell'immobile.

In data 09/11/2015 viene effettuato l'inserimento in banca dati delle superfici catastali, con superficie complessiva pari a 165 mq e superficie catastale al netto delle aree scoperte pari a 159 mq.

In data 23/04/2021 è registrata una variazione toponomastica d'ufficio (Pratica n. LT0035504/2021), con aggiornamento dell'indirizzo da Via Appia Nuova a Via Appia Itri n. 206, senza modifiche alla consistenza, categoria o rendita catastale dell'unità

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/10/1987** al **31/10/1988**	Cooperativa Edilizia "**********" S.r.l.	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 780, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 19
Dal **31/10/1988** al **24/12/1999**	********** (proprietà 1/1)	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 780, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 19

		Piano T
Dal **24/12/1999** al **13/08/2002**	******* ***** (1/2) e ********** (1/2) - Variazione del quadro tariffario catastale	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 780, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 19 mq Rendita € 50,04 Piano T
Dal **13/08/2002** al **09/11/2015**	******* ***** (1/2) e ********** (1/2) - INSERIMENTO DEI DATI DI SUPERFICIE	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 780, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 19 Superficie catastale 19 mq Rendita € 50,04 Piano T
Dal **09/11/2015** al **22/06/2026**	******* ***** (1/2) e ********** (1/2) - Variazione toponomastica d'ufficio	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 780, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 19 Superficie catastale 23 mq Rendita € 50,04 Piano T

Il locale deposito deriva dalla chiusura, mediante tamponatura, di una porzione del porticato posto al piano terra del fabbricato, con conseguente trasformazione della stessa in locale deposito (categoria C/2). La trasformazione del piano terra fu interessata dalla domanda di condono edilizio presentata ai sensi della Legge n. 47/1985; tuttavia, con specifico riferimento al bene oggetto della presente procedura, non è stata rinvenuta autonoma domanda di condono né alcun provvedimento conclusivo di sanatoria riferibile alla relativa trasformazione.

Con riferimento all'epoca di realizzazione dell'abuso, la documentazione esaminata nell'ambito delle pratiche edilizie riguardanti gli altri locali deposito del medesimo complesso immobiliare riconduce la chiusura dei porticati all'anno 1976. Tale data viene pertanto assunta, in via meramente ricostruttiva e prudenziale, anche per il presente bene, non essendo stata rinvenuta specifica documentazione attestante una diversa epoca di esecuzione dell'intervento.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	780	31		A2	2	7	165 mq	469,98 €	2	

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
38	780									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale in atti, è stata riscontrata una sostanziale conformità catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Si rilevano esclusivamente modeste differenze relative alle dimensioni ed al posizionamento di alcune aperture finestrate rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Si evidenzia inoltre che la planimetria catastale del subalterno 31 rappresenta, in prossimità dell'ingresso dell'unità immobiliare, un vano che, all'esito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo, è risultato non appartenere all'appartamento oggetto di esecuzione bensì ad altra proprietà. Pertanto la rappresentazione catastale non risulta perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi con riferimento a tale ambiente.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento insiste catastalmente sulla particella 780 del Foglio 38 del Comune di Fondi, che identifica l'area di sedime del fabbricato condominiale e la relativa consistenza edilizia.
Sul lato prospiciente il fabbricato è presente la particella 960 del Foglio 38, avente superficie catastale pari a mq 2.857, censita al Catasto Terreni quale seminativo. Dalle risultanze catastali la stessa risulta intestata pro quota a numerosi proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio, tra cui gli esecutati ********** ********** e ********** **********, titolari ciascuno della quota di 1/22 (ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Liguori del 2004). Tale area è attualmente utilizzata quale corte comune, parcheggio e spazio di manovra a servizio del fabbricato.
Si evidenzia tuttavia che la quota relativa la particella 960 di proprietà degli esecutati, non è ricompresa nè nell'atto di provenienza del 1999 notaio Morelli (in quanto venne trasferita successivamente, nell'anno 2004 con atto Notaio Liguori), nè tra i beni individuati nell'atto di pignoramento, il quale ha ad oggetto esclusivamente l'appartamento censito al Foglio 38, Particella 780, Subalterno 31 ed il locale deposito censito al Foglio 38, Particella 780, Subalterno 7 (BENE n° 2 della presente perizia). Pertanto la quota di comproprietà vantata dagli esecutati sulla particella 960 non risulta assoggettata alla presente procedura esecutiva.
Relativamente all'area posta frontalmente al fabbricato dove è posta l'unità oggetto di esecuzione, ed identificata catastalmente al Foglio 38, Particella 819, della superficie catastale di mq 2.000, si rileva che la stessa risulta ancora intestata alla società costruttrice COOP EDILIZIA SRL **********.
Per una miglior comprensione della posizione delle particelle esaminate, si allega alla presente l'estratto di mappa (Allegato 7).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	780	7		C2	4	19	23 mq	50,04 €	T	

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
38	780									

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata, non rendendosi necessari aggiornamenti catastali. Si evidenzia, tuttavia, che tale corrispondenza è esclusivamente catastale e non implica la conformità urbanistico-edilizia del bene. Dalla documentazione acquisita presso il Comune emerge infatti che il locale deposito deriva dalla chiusura di una porzione del porticato originariamente assentito con la licenza edilizia. La trasformazione del piano terra fu interessata dalla domanda di condono edilizio relativa alla chiusura del porticato; tuttavia, con specifico riferimento al locale deposito oggetto della presente procedura, non è stata rinvenuta autonoma domanda di condono né alcun provvedimento conclusivo di sanatoria (Allegato 5).

Si precisa, altresì, che anche il locale deposito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi al Foglio 38, Particella 780, Subalterno 7 insiste sul medesimo fabbricato condominiale e fruisce delle aree comuni esterne. In particolare, la particella 960 identifica la corte comune destinata all'accesso al fabbricato, all'area di manovra e parcheggio, nonché l'area sulla quale risulta installato l'impianto GPL a servizio del complesso immobiliare; la particella 819, invece, individua l'area prospiciente il fabbricato, tuttora intestata alla società costruttrice COOP EDILIZIA ********** S.r.l. Anche con riferimento al bene n. 2, la quota di comproprietà degli esecutati sulla particella 960 non risulta ricompresa nell'atto di pignoramento, mentre la particella 819 non forma oggetto della presente procedura esecutiva in quanto appartenente a soggetto diverso dagli esecutati.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

Si evidenzia che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura insiste non soltanto sulla particella 780, ma risulta altresì correlato alle particelle 960 e 819 del Foglio 38.

In particolare, la particella 960 identifica l'area di accesso al fabbricato, nonché la corte e l'area destinata a parcheggio a servizio del complesso immobiliare. Sulla stessa inoltre, è altresì installato un impianto GPL a servizio del fabbricato. Dalle risultanze catastali la stessa risulta intestata pro quota ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, compresi gli esecutati (1/22 ciascuno). Tuttavia, la quota di comproprietà spettante agli esecutati sulla predetta particella non risulta compresa nell'atto di pignoramento.

La particella 819, posta in adiacenza al fabbricato sul lato prospiciente la pubblica via, risulta invece tuttora intestata alla società costruttrice e non risulta trasferita ai proprietari delle singole unità immobiliari. Tale particella non forma oggetto della presente procedura esecutiva, né avrebbe potuto esserne oggetto in quanto non appartenente agli esecutati ma ancora in capo alla società costruttrice.

Si rileva tuttavia che nell'atto di compravendita del 24/12/1999, con il quale gli esecutati hanno acquistato l'appartamento ed il deposito oggetto di causa, è espressamente previsto che (cfr. Atto di provenienza del 1999 notaio Morelli D.A.):

"Nella presente vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile."

Si allegano le visure catastali delle particelle suddette (Allegato 20)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Per quanto concerne le particelle catastali sulle quali insiste il fabbricato condominiale e le aree esterne ad esso asservite (particelle 780, 960 e 819 del Foglio 38), nonché la relativa situazione proprietaria e l'individuazione dei beni ricompresi nella presente procedura esecutiva, si richiama integralmente quanto già esposto nelle Precisazioni del Bene n. 1, da intendersi qui integralmente riportato.

Si precisa, pertanto, che anche il locale deposito censito al Foglio 38, Particella 780, Subalterno 7 insiste sul medesimo fabbricato condominiale e fruisce delle aree comuni esterne; la quota di comproprietà degli esecutati sulla particella 960 (corte comune destinata ad accesso, parcheggio e area di manovra) non è ricompresa nell'atto di pignoramento, così come non forma oggetto della presente procedura la particella 819, corrispondente all'area prospiciente il fabbricato, tuttora intestata alla società costruttrice.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

Il fabbricato condominiale di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione e manutenzione, compatibile con l'epoca di costruzione. Le strutture non evidenziano, ad un esame visivo, particolari fenomeni di dissesto, mentre le facciate e le parti comuni mostrano fisiologici segni di vetustà e limitati fenomeni di degrado superficiale. Si rilevano localizzati ammaloramenti delle superfici intonacate e fenomeni di umidità in alcune porzioni del piano terra, maggiormente evidenti in

corrispondenza dei locali deposito, che saranno più diffusamente descritti nella trattazione del bene n. 2. Le aree comuni, il vano scala e gli spazi esterni risultano nel complesso funzionali all'uso cui sono destinati e si presentano in condizioni manutentive ordinarie.

L'appartamento oggetto di esecuzione si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con finiture, impianti ed infissi complessivamente funzionali, ancorché non recenti. Durante il sopralluogo sono stati riscontrati fenomeni localizzati di degrado consistenti in lievi fessurazioni, distacchi della tinteggiatura e aloni di umidità in alcune porzioni delle pareti e dei soffitti, particolarmente evidenti in una camera da letto ed in corrispondenza del balcone ad essa collegato, ove sono presenti anche modesti ammaloramenti dell'intonaco e delle finiture esterne. Tali fenomeni appaiono allo stato circoscritti e non risultano tali da compromettere la normale fruibilità dell'immobile, rendendo tuttavia opportuni interventi di manutenzione ordinaria e ripristino delle superfici interessate.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Il locale deposito si presenta in mediocri condizioni di conservazione, rispetto alla destinazione d'uso cui è adibito. Le finiture sono essenziali, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate al rustico e solaio in calcestruzzo a vista. L'accesso avviene mediante serranda metallica, non essendo presenti ulteriori infissi. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati localizzati fenomeni di degrado delle finiture, consistenti in distacchi dell'intonaco, ammaloramento degli spigoli e limitate fessurazioni in corrispondenza dell'ingresso del locale, oltre a segni di vetustà e di usura compatibili con l'età del fabbricato e con la destinazione del bene. Tali fenomeni non evidenziano, allo stato delle osservazioni eseguite, elementi tali da far presumere specifiche criticità di natura strutturale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

L'unità immobiliare partecipa alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento di condominio, comprese l'area di sedime, le strutture portanti, le scale, gli accessi, i percorsi comuni, la copertura e gli impianti comuni, nonché ogni altra parte comune per legge o per destinazione. Per la disciplina delle ulteriori aree esterne e delle relative quote di comproprietà si rinvia al capitolo "Precisazioni" della presente relazione.
Si allega alla presente il Regolamento di Condominio richiesto all'amministratore (allegato 8).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Il locale deposito partecipa, in proporzione ai millesimi di proprietà, alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento di condominio. Quest'ultimo prevede che il piano terra del fabbricato sia destinato, per la parte prospiciente la Via Appia, a negozio e, per la restante superficie retrostante, a locali di deposito, disciplinando altresì gli accessi e l'uso delle parti comuni.

Si evidenzia, tuttavia, che tale previsione regolamentare non costituisce titolo edilizio e che, dalla documentazione urbanistica acquisita presso il Comune di Fondi, risulta che la Licenza Edilizia n. 2388 dell'08/05/1973 assentiva, nella medesima porzione del piano terra, porticati aperti, successivamente trasformati in locali deposito mediante intervento oggetto di domanda di condono edilizio, che, per il bene in

esame, non risulta perfezionata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

Dall'esame della documentazione acquisita (titolo di provenienza, visure catastali, ispezioni ipotecarie e regolamento condominiale) non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sull'immobile. L'atto di provenienza prevede il trasferimento del bene con ogni diritto, accessione, comunione e con le servitù attive e passive eventualmente esistenti, senza tuttavia individuare o costituire specifiche servitù. Restano ferme le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e gli eventuali obblighi derivanti dal regolamento condominiale.

Dall'esame del regolamento di condominio non risultano espressamente disciplinati i diritti di passaggio sulle attuali particelle catastali 960 e 819. Il regolamento, risalente al 1988, fa riferimento esclusivamente al fabbricato insistente sul mappale 780 e prevede l'esistenza di accessi laterali e dell'uso di passaggio e di cortile a servizio del complesso immobiliare, senza tuttavia individuare catastalmente le aree interessate né costituire specifiche servitù.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Dall'esame del regolamento di condominio non risultano espressamente disciplinati i diritti di passaggio sulle attuali particelle catastali 960 e 819. Il regolamento, risalente al 1988, fa riferimento esclusivamente al fabbricato insistente sul mappale 780 e prevede l'esistenza di accessi laterali e dell'uso di passaggio e di cortile a servizio del complesso immobiliare, senza tuttavia individuare catastalmente le aree interessate né costituire specifiche servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

Il fabbricato condominiale, realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 2388 del 08/05/1973 e successivamente collaudato sotto il profilo statico in data 17/05/1983, presenta struttura portante intelaiata in cemento armato con tamponature in laterizio, solai latero-cementizi e copertura piana praticabile a lastrico solare.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, mentre le tramezzature interne sono realizzate in laterizio intonacato. Gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio/legno con sistemi oscuranti ad avvolgibile, mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato. La distribuzione verticale avviene mediante vano scala condominiale in cemento armato rivestito in marmo.

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni interne in piastrelle di ceramica, mentre i locali deposito al piano terra risultano pavimentati in battuto di cemento. I balconi sono rifiniti con pavimentazione in gres ceramico e parapetti in muratura.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia; l'approvvigionamento idrico risulta garantito da pozzo artesiano, mentre lo smaltimento dei reflui avviene mediante impianto di depurazione con successiva

subirrigazione, come da autorizzazione comunale agli scarichi rilasciata nell'anno 2025.

Il complesso immobiliare dispone inoltre di area esterna comune destinata a viabilità interna, spazi di manovra e parcheggio, identificata catastalmente con la particella 960. Tale area non risulta compresa nel pignoramento, ma la relativa quota di comproprietà pari a 1/22 risulta attribuita ai soggetti esecutati in quanto pertinenza comune del fabbricato e delle unità immobiliari che lo compongono.

Sotto il profilo manutentivo, il fabbricato si presenta in condizioni complessivamente discrete e coerenti con l'epoca di costruzione, evidenziando i normali fenomeni di vetustà correlati all'età dell'edificio. Nel corso del sopralluogo sono stati tuttavia rilevati, limitatamente ad alcune porzioni del piano terra adibite a deposito, fenomeni localizzati di degrado degli intonaci e di umidità, con distacchi e ammaloramenti delle finiture in corrispondenza di alcune pareti perimetrali e degli accessi. Tali aspetti, circoscritti ai locali deposito, saranno descritti ed approfonditi nella specifica sezione dedicata al bene n. 2.

L'appartamento oggetto di esecuzione versa in uno stato di conservazione e manutenzione complessivamente discreto, con finiture residenziali ordinarie, pavimentazioni in ceramica, infissi in sufficiente stato manutentivo e normali segni di usura compatibili con l'età e l'utilizzo dell'immobile. Non sono emerse criticità strutturali evidenti, fatta eccezione per alcuni limitati fenomeni di umidità e/o infiltrazioni e distacco delle tinteggiature rilevati in corrispondenza di porzioni del soffitto e di alcune pareti perimetrali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

l locale deposito è ubicato al piano terra del fabbricato condominiale e ne condivide le principali caratteristiche costruttive. La struttura portante è realizzata in cemento armato, con tamponature in muratura. Il solaio di copertura è costituito dal solaio interpiano in latero-cemento dell'edificio sovrastante. Le pareti interne risultano intonacate al rustico, mentre la pavimentazione è in battuto di cemento. L'accesso avviene mediante serranda metallica, non essendo presenti ulteriori infissi esterni. Le finiture sono essenziali e conformi alla destinazione d'uso del locale quale deposito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dal debitore ******* *****. Tale circostanza è stata accertata dal sottoscritto CTU in occasione del sopralluogo. Nel corso delle operazioni peritali il sig. ********** ha dichiarato che la sig.ra **********, anch'essa esecutata, non dimora presso l'immobile, ma risiede stabilmente in altra abitazione. Tale dichiarazione trova riscontro nella documentazione acquisita dal CTU, dalla quale emerge che la sig.ra ********** risulta residente in diverso indirizzo, mentre il sig. ********** mantiene la propria residenza presso l'immobile oggetto di esecuzione. Dagli atti acquisiti risulta inoltre intervenuta la separazione/divorzio tra i coniugi, senza che dall'ispezione ipotecaria eseguita siano emerse trascrizioni relative all'assegnazione della casa coniugale. Il sottoscritto CTU ha altresì richiesto all'Agenzia delle Entrate l'esistenza di eventuali contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile pignorato, ricevendo riscontro negativo; pertanto, allo stato degli atti, non risultano contratti di locazione registrati riferiti all'immobile (Allegato 10). Sulla base degli elementi acquisiti nel corso delle operazioni peritali, l'immobile risulta pertanto occupato dal solo debitore ******* *****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Il locale deposito segue il medesimo regime di occupazione del Bene n. 1. Pertanto, allo stato degli atti, risulta occupato dal solo debitore ******* *****, senza che risultino contratti di locazione registrati aventi ad oggetto il bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 24/12/1999 al 22/06/2026</td><td rowspan="8">******* ***** nato a NAPOLI (NA) il 29/09/1963 Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni e ********** nata a MINTURNO (LT) il 29/07/1971 Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>24/12/1999</td><td>19376</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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.

Successivamente all'acquisto dell'immobile è intervenuto lo scioglimento del matrimonio tra gli esecutati ******* ***** e **********. Tale circostanza non ha determinato modificazioni della titolarità del bene, che

risulta tuttora intestato ai predetti soggetti per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risultano trascrizioni relative a provvedimenti di assegnazione della casa coniugale né ulteriori atti idonei a modificare l'assetto proprietario sopra descritto.
Si allega alla presente i certificati di nascita-residenza e matrimonio relativi ai soggetti esecutati (Allegato 6).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/12/1999** al **22/06/2026**	******* ***** nato a NAPOLI (NA) il 29/09/1963 Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni e ********** nata a MINTURNO (LT) il 29/07/1971 Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: **********	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/12/1999	19376	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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.

Successivamente all'acquisto dell'immobile è intervenuto lo scioglimento del matrimonio tra gli esecutati ******* ***** e **********. Tale circostanza non ha determinato modificazioni della titolarità del bene, che risulta tuttora intestato ai predetti soggetti per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risultano trascrizioni relative a provvedimenti di assegnazione coniugale del magazzino né ulteriori atti idonei a modificare l'assetto proprietario sopra descritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
  Iscritto a Fondi il 04/06/2021
  Reg. gen. 13819 - Reg. part. 1810
  Quota: 1/1
  Importo: € 154.937,07
  A favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A
  Contro ******* *****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 77.468,53
  Rogante: Morelli Domenico Antonio
  Data: 09/12/1999
  N° repertorio: 19218
  Note: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 04/06/2021 ai nn. R.G. 13819 e R.P. 1810, in favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A., quale riproposizione dell'originaria iscrizione del 10/12/1999 (R.G. 24548 – R.P. 4724), non rinnovata nei termini e relativa al medesimo credito.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 27/03/2024
  Reg. gen. 8022 - Reg. part. 6323
  Quota: 1/1
  A favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A
  Contro ******* *****, **********
  Formalità a carico della procedura
  Note: Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Latina, rep. n. 156 del 29/02/2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 27/03/2024 ai nn. R.G. 8022 e R.P. 6323, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A., contro ********** ********** e ********** **********, avente ad oggetto gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi al foglio 38, particella 780, subalterni 31 (abitazione) e 7 (deposito)

Oneri di cancellazione

Si allegano alla presente le visure ipotecarie e catastali relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (Allegato 9).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
  Iscritto a Fondi il 04/06/2021
  Reg. gen. 13819 - Reg. part. 1810
  Quota: 1/1
  Importo: € 154.937,07
  A favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A
  Contro ******* *****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 77.468,53
  Rogante: Morelli Domenico Antonio
  Data: 09/12/1999
  N° repertorio: 19218
  Note: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 04/06/2021 ai nn. R.G. 13819 e R.P. 1810, in favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A., quale riproposizione dell'originaria iscrizione del 10/12/1999 (R.G. 24548 – R.P. 4724), non rinnovata nei termini e relativa al medesimo credito.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 27/03/2024
  Reg. gen. 8022 - Reg. part. 6323
  Quota: 1/1
  A favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A
  Contro ******* *****, **********
  Formalità a carico della procedura
  Note: Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Latina, rep. n. 156 del 29/02/2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 27/03/2024 ai nn. R.G. 8022 e R.P. 6323, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A., contro ********** ********** e ********** **********, avente ad oggetto gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi al foglio 38, particella 780, subalterni 31 (abitazione) e 7 (deposito)

Oneri di cancellazione

Si allegano alla presente le visure ipotecarie e catastali relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (Allegato 18).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

La particella 780 del Foglio 38 secondo il P.R.G. del comune di Fondi, ricade in parte in Zona Agricola V3 ed in parte in fascia di rispetto stradale del vigente P.R.G. comunale.

L'edificazione in zona agricola è disciplinata dalla Legge Regionale Lazio n. 38/1999 e s.m.i., mentre le fasce di rispetto sono disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.

L'area risulta inoltre:
- sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) e lett. m) del D.Lgs. 42/2004;
- ricadente in zona soggetta a vincolo PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e ad area di attenzione idraulica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

La particella 780 del Foglio 38 secondo il P.R.G. del comune di Fondi, ricade in parte in Zona Agricola V3 ed in parte in fascia di rispetto stradale del vigente P.R.G. comunale.

L'edificazione in zona agricola è disciplinata dalla Legge Regionale Lazio n. 38/1999 e s.m.i., mentre le fasce di rispetto sono disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.

L'area risulta inoltre:
- sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) e lett. m) del D.Lgs. 42/2004;
- ricadente in zona soggetta a vincolo PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e ad area di attenzione idraulica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fondi, relativamente al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura esecutiva, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia prot. n. 2388 dell'08/05/1973 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in Fondi, Via Appia Lato Itri (con Certificato di Collaudo statico del 17/05/1983) ;
- Richiesta di Agibilità acquisita al prot. comunale n. 22122 del 17/09/1983 (non è stato rinvenuto alcun successivo provvedimento comunale attestante il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità);
- Domanda di Condono Edilizio prot. n. 1/19276 del 30/09/1986 relativa al cambio di destinazione d'uso dei locali posti
al piano terra (mai perfezionata per il deposito appartenente ai soggetti esecutati);
- D.I.A. prot. 119382 del 31/10/1997 relativa alla realizzazione di recinzione e deposito GPL;
- D.I.A. prot. n. 2115 del 02/12/2004 relativa a manutenzione ordinaria di porzione del terrazzo condominiale;

- D.I.A. prot. n. 2508 del 13/06/2006 relativa all'installazione di canne fumarie esterne;
- D.I.A. n. 2685 del 23/02/2007 relativa ala realizzazione muro recinzione e e integrazione Dia del 23/07/2007 (per
installazione canne fumarie);
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche rilasciata dal Comune di Fondi in data 12/12/2025.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati allegati alla Licenza Edilizia prot. n. 2388/1973 sono emerse alcune difformità urbanistico-edilizie (Allegato 21).

In particolare:

- il vano scala condominiale risulta realizzato con differente configurazione planimetrica rispetto a quella rappresentata negli elaborati progettuali assentiti;
- risultano difformità prospettiche relative alla posizione ed alle dimensioni di alcune aperture finestrate;
- risultano difformità prospettiche relative alle dimensioni di alcuni balconi rispetto a quanto rappresentato nei prospetti autorizzati;
- si riscontravano ulteriori difformità prospettiche relative alla chiusura del piano terra assentito nella Licenza Edilizia a porticato continuo e trasformato invece come piano adibito a locali deposito.
Tali modifiche non risultano supportate da specifici titoli edilizi rinvenuti presso gli archivi comunali.
Pertanto, allo stato degli atti acquisiti e delle verifiche eseguite, non risulta dimostrata la legittimazione urbanistico-edilizia dell'attuale configurazione delle aperture, dei balconi, della scala condominiale e del piano terra rispetto a quanto assentito con la Licenza Edilizia originaria.

Relativamente alla certificazione Ape, in atti risulta acquisito l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'appartamento censito al Foglio 38, Particella 780, Subalterno 31, redatto dall'Ing. Alberto Troianiello in data 11/07/2025, codice identificativo n. 20250711-059007-11789.

Dall'APE emerge che l'unità immobiliare è classificata in Classe Energetica G, con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 279,66 kWh/m^2 anno. L'attestato è stato emesso in data 11/07/2025 ed ha validità fino al 11/07/2035, salvo interventi che modifichino le prestazioni energetiche dell'immobile o altre cause di decadenza previste dalla normativa vigente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Per il fabbricato di cui fa parte il presente locale deposito valgono le medesime pratiche edilizie già indicate per il Bene n. 1, alle quali integralmente si rinvia. Si richiamano, in particolare, la Licenza Edilizia prot. n. 2388 dell'08/05/1973, la richiesta di agibilità prot. n. 22122 del 17/09/1983, la domanda di condono edilizio prot. n. 1/19276 del 30/09/1986, nonché le successive D.I.A. e gli ulteriori titoli edilizi riguardanti il complesso immobiliare.

Con specifico riferimento al presente bene, si precisa che il locale deposito al piano terra deriva dalla chiusura di una porzione del porticato originariamente assentito con la Licenza Edilizia del 1973. La trasformazione del piano terra fu interessata dalla domanda di condono edilizio prot. n. 1/19276 del 30/09/1986, originariamente presentata dalla **********; tuttavia, con specifico riferimento al locale deposito oggetto della presente procedura, non è stata rinvenuta autonoma domanda di condono né alcun provvedimento conclusivo di sanatoria riferibile alla relativa trasformazione.

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.

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita presso il Comune di Fondi è emerso che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito con Licenza Edilizia prot. n. 2388 dell'08/05/1973, in quanto il locale deposito deriva dalla chiusura di una porzione del porticato originariamente autorizzato come spazio aperto. La trasformazione del piano terra risulta ricompresa nell'originaria vicenda amministrativa relativa alla domanda di condono edilizio prot. n. 1/19276 del 30/09/1986; tuttavia, con specifico riferimento al locale deposito oggetto di esecuzione, non è stata rinvenuta autonoma domanda né alcun provvedimento conclusivo di sanatoria.

Per quanto concerne gli impianti, il locale è dotato del solo impianto elettrico di base. Non essendo stata prodotta alcuna dichiarazione di conformità né essendo state eseguite verifiche specialistiche, il sottoscritto CTU non è in grado di attestarne la rispondenza alla normativa vigente e, conseguentemente, non è possibile quantificare gli eventuali costi di adeguamento.

Si precisa, altresì, che per il presente locale deposito non è richiesta la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), trattandosi di unità immobiliare adibita a deposito (categoria catastale C/2), non destinata ad

uso abitativo e rientrante tra le fattispecie escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE ai sensi della normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.661,48

Importo spese straordinarie già deliberate: € 168,80

Dalla documentazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio "**********" in data 13/07/2026 risulta una posizione debitoria complessiva pari ad € 2.661,48. L'importo comprende quote ordinarie insolute relative agli esercizi condominiali, nonché spese straordinarie già deliberate. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente sarà obbligato in solido con il venditore esclusivamente per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, ferma restando la diversa ripartizione delle ulteriori obbligazioni condominiali secondo la normativa vigente.

Si allega l'estratto conto condominiale rilasciato dall'Amministratore del Condominio "**********" in data 13/07/2026 (Allegato 11).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA LATO ITRI N. 206, FONDI, 04022, SCALA B, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.661,48

Importo spese straordinarie già deliberate: € 168,80

Si richiamano integralmente le considerazioni e la documentazione riportate al Bene n. 1, da intendersi qui integralmente trascritte. Il presente locale deposito fa parte del medesimo fabbricato condominiale ed è soggetto ai medesimi vincoli ed oneri condominiali.

Dalla documentazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio "**********" in data 13/07/2026 risulta una posizione debitoria complessiva relativa agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva pari ad € 2.661,48, comprensiva delle quote ordinarie insolute e delle spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della consistenza dei beni oggetto di pignoramento, nonché della loro reciproca relazione funzionale, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita, al fine di preservarne l'unitarietà e favorirne la commerciabilità. La vendita non risulta soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2
  L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, in zona semi-periferica a circa 3,5 Km dal centro della città. Trattasi nello specifico di un appartamento posto al piano 2° facente parte del fabbricato condominiale denominato "**********" costruito con Licenza Edilizia del 1973. L'accesso al complesso condominiale avviene attraverso un cancello carrabile ubicato su una strada di servizio collegata direttamente alla Via Appia principale. L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano 2° del fabbricato e si accede alla stessa mediante una scala condominiale interna denominata "B". Il fabbricato si presenta come un edificio residenziale plurifamiliare sviluppato su più livelli fuori terra, con struttura in cemento armato e copertura piana. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in tonalità giallo chiaro, con balconi aggettanti dotati di parapetti in muratura. Al piano terra è presente un corpo accessorio adibito ad autorimesse/magazzini, caratterizzato da una copertura a falde con manto in laterizio e da una serie di serrande metalliche prospicienti la viabilità interna. Le aree esterne risultano prive di particolari sistemazioni a verde o pavimentazioni di pregio, inserendosi in un contesto prevalentemente residenziale e semi-periferico. In data 24/04/2026 veniva svolto il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione (Allegato 1). Il CTU procedeva al rilievo metrico dell'unità immobiliare e al rilievo fotografico del bene (Allegati 2 e 3). Le misure rilevate in occasione del sopralluogo sono state riportate graficamente sulla planimetria catastale, risultata sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi (Allegato 17). Il fabbricato dove è ubicata l'u.i.u. oggetto di esecuzione presenta uno stato di conservazione mediocre-discreto, con evidenti segni di invecchiamento e manutenzione non recente. Le facciate mostrano fenomeni diffusi di annerimento e deposito superficiale di sporco atmosferico, alterazione delle finiture esterne, presenza di umidità e biodeterioramento nella fascia basamentale delle autorimesse, con evidente sviluppo di alghe e muschi lungo il piede delle murature. Le superfici in cemento armato a vista dei balconi e delle cornici perimetrali risultano degradate superficialmente, con perdita di uniformità cromatica e segni di esposizione prolungata agli agenti atmosferici. Rispetto a quanto rilevato sommariamente per il fabbricato, non si osservavano dissesti strutturali macroscopici, deformazioni o cedimenti evidenti. L'appartamento oggetto di esecuzione è composto da cinque vani principali (soggiorno, cucina e tre

camere), oltre accessori costituiti da due bagni, disimpegno e balconi. Si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete, è abitabile e normalmente utilizzato, ma con diversi fenomeni di degrado che ne riducono il livello qualitativo e richiedono interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino. Più nello specifico venivano rilevate diffuse microfessurazioni in corrispondenza degli angoli parete-soffitto per lo più in corrispondenza delle camere, con distacchi e sfogliature della pittura in più punti. La situazione più critica emerge nei balconi dell'appartamento in quanto venivano riscontrati fenomeni di evidenti fessurazioni dell'intonaco con distacco della tinteggiatura e di alcuni tratti di battiscopa e presenza di umidità e degrado nella fascia inferiore delle pareti. Tali fenomeni erano per lo più compatibili con infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione, dai raccordi impermeabili e/o dai frontalini. Rispetto alla normativa urbanistica, l'immobile si trova a cavallo di due zone del PRG: quella indicata come V3 (zona agricola) e quella della fascia di rispetto stradale. L'intera area risulta inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ricade in zona soggetta a Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), classificata come area di attenzione idraulica. Pertanto, ogni eventuale intervento edilizio o trasformazione urbanistica dovrà essere valutato nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti, delle limitazioni derivanti dalle fasce di rispetto stradale e delle disposizioni dettate dalla normativa paesaggistica e idrogeologica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 780, Sub. 31, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 780
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 142.357,50
La determinazione del valore di mercato dell'immobile è stata effettuata mediante procedimento sintetico-comparativo, assumendo quali parametri di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e quelle del Borsino Immobiliare, riferite ad immobili aventi analoga destinazione e ricadenti nel medesimo ambito territoriale.

Il valore medio OMI assunto è pari ad € 920,00/m^2, mentre il valore medio desunto dal Borsino Immobiliare è pari ad € 790,00/m^2. Dalla media aritmetica dei predetti valori si ottiene:

(€ 920,00/m^2 + € 790,00/m^2) / 2 = € 855,00/m^2.

Tale valore viene assunto quale valore unitario ordinario di riferimento, antecedente alla considerazione delle specifiche condizioni proprie dell'immobile oggetto di esecuzione.

Applicando il valore unitario di € 855,00/m^2 alla superficie convenzionale dell'appartamento, pari a 166,50 m^2, si determina un valore ordinario complessivo pari ad:

166,50 m^2 × € 855,00/m^2 = € 142.357,50.

Sul valore così determinato vengono successivamente applicate le specifiche rettifiche estimative riferibili alle condizioni effettivamente riscontrate nel bene oggetto di stima, relative allo stato manutentivo, all'assenza di allaccio alla rete idrica comunale, ai costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia, all'adeguamento dell'impianto GPL e alla condizione di occupazione dell'immobile, secondo quanto analiticamente riportato nel prospetto di stima.

È stata inoltre acquisita una compravendita effettivamente intervenuta nel medesimo fabbricato, relativa ad altra unità immobiliare residenziale. Previo scorporo della quota di prezzo attribuibile al locale accessorio, il corrispettivo riferibile all'abitazione comparabile è stato determinato in € 98.896,00; rapportato alla relativa superficie commerciale di 156,00 m^2, esso restituisce un valore unitario pari a circa € 634,00/m^2.

Si è ritenuto non metodologicamente opportuno inserire tale valore direttamente nella media con le

quotazioni OMI e Borsino, in quanto il prezzo risultante da una compravendita reale incorpora necessariamente le caratteristiche concrete dell'immobile trasferito, tra cui stato manutentivo, livello delle finiture e ulteriori condizioni specifiche dello stesso. La sua mediazione con valori ordinari di mercato, seguita dall'applicazione delle ulteriori rettifiche proprie dell'immobile oggetto di esecuzione, potrebbe pertanto determinare una duplicazione, anche parziale, dell'incidenza delle caratteristiche qualitative e manutentive sul valore finale.

Il dato desunto dalla compravendita viene pertanto assunto quale elemento di riscontro del risultato estimativo finale, e non quale ulteriore componente della media iniziale. Il confronto consente di verificare se il valore unitario ottenuto, una volta applicate le rettifiche specificamente motivate per il bene oggetto di esecuzione, risulti coerente con un prezzo effettivamente formatosi nel medesimo fabbricato.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T
  Il bene n. 2 è costituito da un locale deposito posto al piano terra del medesimo fabbricato condominiale sito nel Comune di Fondi (LT), Via Appia Itri n. 206, censito al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 780, Subalterno 7, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale pari a 19 mq, superficie catastale complessiva di 23 mq. Il locale è ubicato nella porzione del piano terra originariamente assentita quale porticato e successivamente tamponata per la realizzazione di una serie di depositi a servizio delle unità immobiliari del complesso edilizio. L'accesso avviene direttamente dalla corte comune del fabbricato mediante serranda metallica prospiciente l'area di manovra e parcheggio condominiale. Al momento del sopralluogo il locale risultava utilizzato quale deposito di materiali, attrezzature ed effetti personali. Internamente è costituito da un unico ambiente con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e copertura costituita dal solaio del sovrastante piano residenziale. Il CTU procedeva al rilievo metrico e al rilievo fotografico del bene (Allegati 14 e 15). Le misure rilevate in occasione del sopralluogo sono state riportate graficamente sulla planimetria catastale, risultata sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi (Allegato 16). Dal punto di vista manutentivo il locale presenta uno stato di conservazione mediocre, con evidenti fenomeni di degrado localizzati soprattutto nella parte inferiore delle murature perimetrali e in corrispondenza dell'ingresso. Sono stati infatti riscontrati diffusi distacchi dell'intonaco, fenomeni di umidità di risalita, ammaloramento delle finiture e deterioramento delle superfici murarie, particolarmente accentuati lungo gli spigoli e nella fascia basamentale. Tali fenomeni risultano compatibili con l'esposizione agli agenti atmosferici e con la posizione del locale al piano terra. Non sono stati invece rilevati, nel corso dell'ispezione visiva, dissesti strutturali, deformazioni o cedimenti tali da far ritenere compromessa la stabilità del manufatto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 780, Sub. 7, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 780
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 10.051,00
  La determinazione del valore di mercato dell'immobile è stata effettuata mediante procedimento sintetico-comparativo, ritenuto maggiormente idoneo in relazione alla tipologia del bene oggetto di stima, mediante il confronto con valori di mercato riferiti ad immobili aventi caratteristiche analoghe per destinazione, ubicazione, consistenza ed epoca costruttiva.

  Ai fini della presente valutazione sono stati assunti quali parametri di riferimento:

  -le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relative alla zona omogenea di riferimento e alla tipologia di immobili assimilabile a quella oggetto di stima, il cui valore medio risulta pari ad € 485,00/m^2;
  -le quotazioni del Borsino Immobiliare, il cui valore medio risulta pari ad € 389,00/m^2.

  Le predette quotazioni costituiscono valori medi di mercato e rappresentano parametri statistici di

riferimento utilizzati per l'individuazione del più probabile valore ordinario di mercato dell'immobile (Allegato 19).

È stata inoltre esaminata, quale elemento di confronto e verifica, una compravendita effettivamente intervenuta nel medesimo fabbricato, avente ad oggetto un'unità immobiliare residenziale con annesso locale deposito censito in categoria C/2, desunta dall'atto notarile acquisito agli atti (Allegato 13).

Poiché il corrispettivo indicato nell'atto è riferito congiuntamente all'abitazione e al locale deposito, il valore attribuibile a quest'ultimo è stato ricavato mediante scorporo estimativo del prezzo complessivo di compravendita, ottenendo un valore unitario pari a circa € 436,00/m^2.

Tale valore non è stato assunto quale ulteriore parametro da mediare con le quotazioni OMI e Borsino, sia per mantenere omogeneo il procedimento estimativo adottato per i beni costituenti il lotto, sia, soprattutto, in quanto dalla documentazione disponibile non è possibile accertare con sufficiente certezza la piena corrispondenza urbanistico-edilizia della consistenza materiale del locale deposito oggetto della compravendita comparativa, né conseguentemente verificarne sotto tale profilo la completa omogeneità con il bene oggetto di esecuzione.

Il prezzo ricavato dal rogito viene pertanto utilizzato esclusivamente quale dato di controllo esterno del parametro estimativo, senza attribuirgli autonoma incidenza nella determinazione della media. Tale scelta risulta ulteriormente confortata dalla sostanziale coincidenza tra il valore unitario ricavato dalla compravendita comparabile, pari a circa € 436,00/m^2, e quello risultante dalla media delle quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, pari a € 437,00/m^2, circostanza che costituisce un significativo riscontro della congruità del valore unitario ordinario adottato.

Pertanto, assumendo quale valore di riferimento la media aritmetica tra il valore medio OMI (€ 485,00/m^2) e il valore medio del Borsino Immobiliare (€ 389,00/m^2), si ottiene:

(€ 485,00/m^2 + € 389,00/m^2) / 2 = € 437,00/m^2

Tale importo viene assunto quale valore unitario ordinario di riferimento del locale deposito, antecedente alla considerazione delle specifiche condizioni e criticità proprie del bene oggetto di esecuzione.

Il valore di mercato lordo del Bene n. 2 viene pertanto determinato in € 10.051,00.

Il valore così determinato sarà successivamente oggetto delle opportune rettifiche estimative in relazione alle specifiche criticità urbanistico-edilizie accertate per il bene oggetto di esecuzione.

In particolare, il locale deposito deriva dalla chiusura di una porzione del porticato originariamente assentito, trasformazione per la quale, sulla base della documentazione acquisita, non risulta un titolo edilizio legittimo, mentre la relativa procedura di condono non risulta definita. Non essendo pertanto possibile attestare, allo stato degli atti, la concreta possibilità di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'attuale consistenza, viene prudenzialmente considerato, nell'ambito delle rettifiche applicate al valore complessivo del lotto, il costo stimato necessario al ripristino dello stato legittimamente assentito, secondo quanto analiticamente illustrato nel successivo capitolo dedicato alle detrazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2	166,50 mq	855,00 €/mq	€ 142.357,50	100,00%	€ 142.357,50
Bene N° 2 - Magazzino Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T	23,00 mq	437,00 €/mq	€ 10.051,00	100,00%	€ 10.051,00
				Valore di stima:	€ 152.408,50

Valore di stima: € 152.408,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1. Stato manutentivo appartamento – 7%: € 142.357,50 × 7% = € 9.965,00	9.965,00	€
2. Assenza allaccio rete idrica comunale – 5%: € 142.357,50 × 5% = € 7.117,00	7.117,00	€
3. Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia appartamento	6.000,00	€
4. Costi per adeguamento impianto GPL	2.500,00	€
5. Costi stimati per il ripristino dello stato urbanisticamente assentito del magazzino (Bene n. 2)	5.000,00	€
6. Occupazione dei beni costituenti il lotto da parte del debitore esecutato – riduzione 2% sul valore complessivo del lotto	2,00	%

Valore finale di stima: **€ 118.778,33**

Il valore di mercato determinato nel precedente capitolo rappresenta il più probabile valore dell'immobile in condizioni ordinarie di commerciabilità. Tale valore è stato successivamente rettificato al fine di tenere conto delle caratteristiche specifiche del bene, dello stato di fatto riscontrato nel corso delle operazioni peritali e degli oneri che il futuro acquirente dovrà presumibilmente sostenere per la regolarizzazione dell'immobile.

1. Stato manutentivo dell'immobile e vetustà delle finiture

Nel corso del sopralluogo l'immobile è risultato complessivamente in condizioni manutentive discrete, pur evidenziando un grado di vetustà delle finiture e di alcune dotazioni coerente con l'epoca di realizzazione del fabbricato e con interventi di ammodernamento non recenti.
A tale condizione generale si aggiungono specifici fenomeni di degrado riscontrati nel corso delle operazioni peritali. In particolare, sono state rilevate tracce di umidità e alterazioni delle finiture interne, fenomeni di esfoliazione e distacco localizzato dell'intonaco, nonché condizioni di degrado delle superfici dei balconi, per le quali risultano necessari interventi manutentivi di ripristino.
Le opere prevedibili comprendono, indicativamente, la rimozione delle porzioni di intonaco ammalorate o in fase di distacco, il risanamento dei supporti, il rifacimento localizzato degli intonaci e delle finiture, la

tinteggiatura delle superfici interessate e gli interventi manutentivi necessari sui balconi, previa verifica delle cause dei fenomeni di umidità rilevati.
Alla necessità di eseguire tali interventi si associa la vetustà complessiva delle finiture e delle dotazioni presenti, che determina un livello qualitativo e manutentivo inferiore rispetto a quello di un immobile analogo recentemente rinnovato e incide conseguentemente sulla relativa appetibilità commerciale.
Tenuto conto congiuntamente della vetustà delle finiture, dello stato manutentivo rilevato, dei fenomeni di degrado presenti e della necessità di intervenire sulle superfici dei balconi, il sottoscritto CTU ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente complessivo di deprezzamento pari al 7% del valore lordo di mercato dell'immobile, corrispondente a € 9.965,00.

2. Assenza dell'allaccio alla rete idrica comunale

Dalle verifiche effettuate è emerso che l'immobile non risulta collegato alla rete idrica comunale, essendo alimentato mediante pozzo artesiano.
Pur risultando l'immobile attualmente alimentato mediante pozzo artesiano e quindi dotato di approvvigionamento idrico, tale condizione è stata considerata peggiorativa rispetto ad immobili analoghi ordinariamente serviti dalla rete acquedottistica pubblica, incidendo sulla commerciabilità e sull'appetibilità del bene. La riduzione è stata determinata in termini percentuali, anziché mediante quantificazione di un costo di allaccio, non essendo stato possibile accertare nell'ambito della presente consulenza la concreta possibilità di collegamento alla rete pubblica, la distanza della relativa condotta né l'entità delle eventuali opere necessarie.
Si ritiene pertanto congruo applicare una riduzione pari al 5% del valore lordo di mercato dell'appartamento, corrispondente ad € 7.117,00.

3. Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia

Le difformità urbanistico-edilizie riscontrate nel corso delle operazioni peritali non sono state considerate mediante una ulteriore riduzione percentuale del valore di mercato, bensì attraverso la detrazione analitica dei presumibili costi necessari alla loro regolarizzazione.
In particolare, le difformità concernono la diversa conformazione delle aperture prospettiche e della scala condominiale rispetto agli elaborati allegati alla Licenza Edilizia.
Per la loro regolarizzazione si ritiene necessario procedere mediante presentazione di istanza di accertamento di conformità, ove ne ricorrano i presupposti di legge.
I costi vengono prudenzialmente stimati come segue:

-rilievo dello stato dei luoghi e restituzione grafica: € 500,00;
-predisposizione della pratica edilizia di accertamento di conformità, comprensiva di -relazione tecnica asseverata ed elaborati progettuali: € 2.200,00;
-predisposizione degli elaborati tecnici integrativi: € 550,00;
-diritti di segreteria comunali: € 250,00;
-eventuale aggiornamento catastale conseguente alla regolarizzazione urbanistica: € 500,00;
-sanzione amministrativa stimata prudenzialmente: € 2.000,00.
Totale costi stimati per la regolarizzazione urbanistica: € 6000,00
Si precisa che l'importo relativo alla sanzione amministrativa è stato stimato in via prudenziale, non essendo allo stato possibile determinarne con precisione l'ammontare, che sarà quantificato dall'Amministrazione comunale competente nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità.

4. Costi presunti per verifiche ed eventuali adeguamenti dell'impianto GPL

L'impianto di alimentazione a GPL risulta installato nell'anno 1997. Nel corso delle verifiche documentali non è stato possibile reperire documentazione attestante l'esecuzione delle verifiche periodiche obbligatorie, degli

eventuali adeguamenti normativi o di interventi manutentivi successivi all'installazione.
Pur non essendo stato accertato alcun malfunzionamento dell'impianto, si ritiene prudenzialmente necessario considerare i costi che il futuro acquirente dovrà presumibilmente sostenere per l'esecuzione delle verifiche tecniche, per l'acquisizione della documentazione di conformità e per gli eventuali interventi di adeguamento che dovessero rendersi necessari.
Tali costi vengono stimati in via prudenziale in € 2.500,00.

5. Ai fini della determinazione del valore del locale deposito è stata considerata la superficie convenzionale pari a mq 23,00 e il valore unitario di € 437,00/m^2, desunto dalla media delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, ottenendo un valore lordo pari ad € 10.051,00. La compravendita comparabile intervenuta nel medesimo complesso immobiliare, dalla quale è stato ricavato un valore unitario di circa € 436,00/m^2, è stata assunta esclusivamente quale dato esterno di controllo della congruità del parametro estimativo adottato.
Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita presso il Comune di Fondi è emerso che il locale deposito deriva dalla chiusura di una porzione del porticato originariamente assentito con Licenza Edilizia prot. n. 2388 dell'08/05/1973. La trasformazione del piano terra fu interessata dalla domanda di condono edilizio prot. n. 1/19276 del 30/09/1986; tuttavia, con specifico riferimento al locale deposito oggetto della presente procedura, non è stata rinvenuta autonoma domanda di condono, né alcuna integrazione documentale o provvedimento conclusivo di sanatoria.
Nel corso dell'accesso agli atti il sottoscritto CTU ha rinvenuto, invece, ulteriori pratiche edilizie riferite ad altri locali deposito appartenenti al medesimo complesso immobiliare, dalle quali emerge che il Comune di Fondi aveva richiesto ai rispettivi proprietari l'integrazione delle originarie domande di condono mediante la produzione di ulteriore documentazione tecnica, successivamente esitata con il rilascio dei relativi provvedimenti. Per il locale deposito oggetto della presente procedura non è stata rinvenuta alcuna analoga integrazione documentale né alcun titolo conclusivo, circostanza che non consente di ritenere dimostrata l'avvenuta definizione della relativa pratica di condono.
Si evidenzia, inoltre, che le pratiche favorevolmente definite risultano risalenti a oltre dieci anni fa e sono state istruite nell'ambito di procedimenti amministrativi attivati dal Comune in epoca prossima alla presentazione delle relative domande. Alla data odierna non è possibile stabilire se una pratica rimasta priva di integrazioni per un periodo così prolungato possa ancora essere definita favorevolmente, né quali ulteriori adempimenti urbanistici ed edilizi potrebbero essere richiesti dall'Amministrazione.
Parimenti, il sottoscritto CTU non ha ritenuto di poter assumere quale presupposto estimativo l'applicabilità delle disposizioni introdotte dal D.L. n. 69/2024 (c.d. "Salva Casa"), in quanto l'eventuale possibilità di regolarizzazione richiederebbe una preventiva e specifica istruttoria tecnico-amministrativa da parte del Comune, con verifica della disciplina urbanistica vigente, della concreta assentibilità dell'intervento, dell'eventuale necessità di perequazioni o compensazioni urbanistiche, della disponibilità di capacità edificatoria residua e di ogni altro presupposto richiesto dalla normativa. Tali valutazioni richiedono un'approfondita attività progettuale ed istruttoria e non possono essere considerate acquisite né tantomeno date per certe nell'ambito della presente consulenza tecnica.
Per tali motivi il sottoscritto CTU non ha ritenuto di poter attribuire al bene un valore fondato sull'ipotesi della sua certa regolarizzabilità, reputando maggiormente prudenziale assumere quale criterio estimativo il costo necessario al ripristino dello stato legittimamente assentito.
La detrazione applicata, pari ad € 5.000,00, è stata determinata in via sommaria e prudenziale sulla base dei correnti prezzi di mercato, comprendendo:

- rimozione della serranda metallica e degli elementi accessori (€ 500,00);
- demolizione delle tamponature abusive con carico, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta (€ 1.700,00);
- ripristino del porticato originariamente assentito, comprese le opere murarie e le finiture strettamente necessarie (€ 1.000,00);
- maggiori oneri derivanti dalla demolizione della parete in aderenza costituente muro

divisorio comune con l'unità confinante, comprensivi delle opere provvisionali e delle misure di sicurezza necessarie (€ 600,00);
- competenze tecniche, diritti amministrativi, spese accessorie e imprevisti (€ 1.200,00).

La quantificazione sopra riportata ha carattere necessariamente sommario e prudenziale, in quanto effettuata in assenza di un progetto esecutivo di ripristino e di un computo metrico estimativo, ed è finalizzata esclusivamente a rappresentare l'incidenza economica del rischio urbanistico gravante sul bene, a tutela della procedura esecutiva e del futuro aggiudicatario.

6. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato. Tale circostanza non viene assimilata alla presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura né ad altro titolo di godimento di terzi idoneo a determinare una stabile compressione del valore del bene.
Tuttavia, ai fini della determinazione del valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile si trova, si ritiene prudenzialmente opportuno considerare la temporanea indisponibilità materiale del cespite e gli eventuali tempi connessi alla sua liberazione.
Per tale ragione viene applicato un coefficiente correttivo contenuto pari al 2% del valore ordinario, ritenuto congruo in relazione alla natura meramente temporanea della condizione di occupazione e tale da non determinare una duplicazione delle ulteriori riduzioni considerate nella presente stima.

Si precisa infine che, a seguito dell'applicazione delle rettifiche estimative specificamente riferite al bene oggetto di esecuzione, il valore finale dell'appartamento risulta pari a circa € 113.928,35 corrispondente, in rapporto alla superficie convenzionale di mq 166,50, ad un valore unitario di circa € 684/m^2. Tale valore presenta uno scostamento contenuto, pari a circa l'8%, rispetto al valore unitario di circa € 634/m^2 desunto dalla compravendita del 22 aprile 2024 relativa ad altra unità immobiliare ubicata nel medesimo fabbricato. Tale compravendita non è stata assunta quale ulteriore parametro da mediare con le quotazioni OMI e Borsino, in quanto il prezzo effettivamente formatosi in una compravendita reale risulta già influenzato dalle caratteristiche e dalle condizioni specifiche del bene trasferito, peraltro interessato, come emerge dal relativo atto, da proprie criticità urbanistico-amministrative. L'inclusione di tale dato nella determinazione del valore ordinario iniziale, seguita dall'applicazione delle rettifiche proprie dell'immobile oggetto di esecuzione, avrebbe potuto comportare una duplicazione, anche parziale, dell'incidenza delle condizioni specifiche sul valore finale. Il valore desunto dal rogito è stato pertanto utilizzato quale dato di controllo ex post del risultato estimativo; la relativa prossimità al valore unitario finale sopra determinato costituisce elemento di riscontro della sostanziale coerenza e attendibilità del procedimento estimativo adottato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che gli spazi di accesso, transito e manovra a servizio del fabbricato interessano anche aree catastalmente distinte dai beni oggetto di pignoramento. In particolare, la particella 960 del Foglio 38, utilizzata quale corte comune, parcheggio e spazio di manovra, risulta intestata pro quota anche agli esecutati ma non è ricompresa nell'atto di pignoramento; la particella 819, posta frontalmente al fabbricato, risulta invece intestata alla società costruttrice e parimenti non forma oggetto della presente procedura esecutiva.

Con riferimento al Bene n. 2, si evidenzia inoltre che il titolo edilizio originario assentiva al piano terra un porticato aperto, mentre l'attuale locale deposito deriva dalla successiva chiusura dello stesso. La trasformazione del piano terra risulta interessata dall'originaria domanda di condono edilizio; tuttavia, con specifico riferimento al locale deposito oggetto della presente procedura, non è stata rinvenuta autonoma domanda di condono né alcun provvedimento conclusivo di sanatoria. Pertanto, allo stato degli atti, non può ritenersi comprovata la regolarità urbanistico-edilizia dell'attuale configurazione del bene.

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.

Fondi, li 12/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vacca Miriam

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale oo.pp. 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo metrico appartamento su planimetria catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo fotografico appartamento
- ✓ N° 4 Altri allegati - Autorizzazione scarico acque
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Accesso atti comune di Fondi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati nascita-residenza-matrimonio soggetti esecutati
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure Ipotecarie e Catastali appartamento
- ✓ N° 10 Altri allegati - Corrispondenza mail Agenzia Entrate contratti di locazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Posizione debitoria soggetto esecutato R.L.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Quotazioni stima appartamento
- ✓ N° 13 Altri allegati - Atto di compravendita per comparazione stima
- ✓ N° 14 Altri allegati - Rilievo metrico del magazzino su planimetria catastale
- ✓ N° 15 Altri allegati - Rilievo Fotografico Magazzino
- ✓ N° 16 Altri allegati - Planimetria catastale magazzino
- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetria catastale abitazione
- ✓ N° 18 Altri allegati - Visure Ipotecarie e Catastali magazzino
- ✓ N° 19 Altri allegati - Quotazioni stima magazzino

- ✓ N° 20 Altri allegati - Visure catastali particelle 960 e 819
- ✓ N° 21 Altri allegati - Difformità edilizio-urbanistiche

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2
  L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, in zona semi-periferica a circa 3,5 Km dal centro della città. Trattasi nello specifico di un appartamento posto al piano 2° facente parte del fabbricato condominiale denominato "**********" costruito con Licenza Edilizia del 1973. L'accesso al complesso condominiale avviene attraverso un cancello carrabile ubicato su una strada di servizio collegata direttamente alla Via Appia principale. L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano 2° del fabbricato e si accede alla stessa mediante una scala condominiale interna denominata "B". Il fabbricato si presenta come un edificio residenziale plurifamiliare sviluppato su più livelli fuori terra, con struttura in cemento armato e copertura piana. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in tonalità giallo chiaro, con balconi aggettanti dotati di parapetti in muratura. Al piano terra è presente un corpo accessorio adibito ad autorimesse/magazzini, caratterizzato da una copertura a falde con manto in laterizio e da una serie di serrande metalliche prospicienti la viabilità interna. Le aree esterne risultano prive di particolari sistemazioni a verde o pavimentazioni di pregio, inserendosi in un contesto prevalentemente residenziale e semi-periferico. In data 24/04/2026 veniva svolto il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione (Allegato 1). Il CTU procedeva al rilievo metrico dell'unità immobiliare e al rilievo fotografico del bene (Allegati 2 e 3). Le misure rilevate in occasione del sopralluogo sono state riportate graficamente sulla planimetria catastale, risultata sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi (Allegato 17). Il fabbricato dove è ubicata l'u.i.u. oggetto di esecuzione presenta uno stato di conservazione mediocre-discreto, con evidenti segni di invecchiamento e manutenzione non recente. Le facciate mostrano fenomeni diffusi di annerimento e deposito superficiale di sporco atmosferico, alterazione delle finiture esterne, presenza di umidità e biodeterioramento nella fascia basamentale delle autorimesse, con evidente sviluppo di alghe e muschi lungo il piede delle murature. Le superfici in cemento armato a vista dei balconi e delle cornici perimetrali risultano degradate superficialmente, con perdita di uniformità cromatica e segni di esposizione prolungata agli agenti atmosferici. Rispetto a quanto rilevato sommariamente per il fabbricato, non si osservavano dissesti strutturali macroscopici, deformazioni o cedimenti evidenti. L'appartamento oggetto di esecuzione è composto da cinque vani principali (soggiorno, cucina e tre camere), oltre accessori costituiti da due bagni, disimpegno e balconi. Si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete, è abitabile e normalmente utilizzato, ma con diversi fenomeni di degrado che ne riducono il livello qualitativo e richiedono interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino. Più nello specifico venivano rilevate diffuse microfessurazioni in corrispondenza degli angoli parete-soffitto per lo più in corrispondenza delle camere, con distacchi e sfogliature della pittura in più punti. La situazione più critica emerge nei balconi dell'appartamento in quanto venivano riscontrati fenomeni di evidenti fessurazioni dell'intonaco con distacco della tinteggiatura e di alcuni tratti di battiscopa e presenza di umidità e degrado nella fascia inferiore delle pareti. Tali fenomeni erano per lo più compatibili con infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione, dai raccordi impermeabili e/o dai frontalini. Rispetto alla normativa urbanistica, l'immobile si trova a cavallo di due zone del PRG: quella indicata come V3 (zona agricola) e quella della fascia di rispetto stradale. L'intera area risulta inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ricade in zona soggetta a Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), classificata come area di attenzione idraulica. Pertanto, ogni eventuale intervento edilizio o trasformazione urbanistica dovrà essere valutato nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti, delle limitazioni derivanti dalle fasce di rispetto stradale e delle disposizioni dettate dalla normativa paesaggistica e idrogeologica.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 780, Sub. 31, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 780

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 780 del Foglio 38 secondo il P.R.G. del comune di Fondi, ricade in parte in Zona Agricola V3 ed in parte in fascia di rispetto stradale del vigente P.R.G. comunale. L'edificazione in zona agricola è disciplinata dalla Legge Regionale Lazio n. 38/1999 e s.m.i., mentre le fasce di rispetto sono disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. L'area risulta inoltre: - sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) e lett. m) del D.Lgs. 42/2004; - ricadente in zona soggetta a vincolo PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e ad area di attenzione idraulica.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T
  Il bene n. 2 è costituito da un locale deposito posto al piano terra del medesimo fabbricato condominiale sito nel Comune di Fondi (LT), Via Appia Itri n. 206, censito al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 780, Subalterno 7, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale pari a 19 mq, superficie catastale complessiva di 23 mq. Il locale è ubicato nella porzione del piano terra originariamente assentita quale porticato e successivamente tamponata per la realizzazione di una serie di depositi a servizio delle unità immobiliari del complesso edilizio. L'accesso avviene direttamente dalla corte comune del fabbricato mediante serranda metallica prospiciente l'area di manovra e parcheggio condominiale. Al momento del sopralluogo il locale risultava utilizzato quale deposito di materiali, attrezzature ed effetti personali. Internamente è costituito da un unico ambiente con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e copertura costituita dal solaio del sovrastante piano residenziale. Il CTU procedeva al rilievo metrico e al rilievo fotografico del bene (Allegati 14 e 15). Le misure rilevate in occasione del sopralluogo sono state riportate graficamente sulla planimetria catastale, risultata sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi (Allegato 16). Dal punto di vista manutentivo il locale presenta uno stato di conservazione mediocre, con evidenti fenomeni di degrado localizzati soprattutto nella parte inferiore delle murature perimetrali e in corrispondenza dell'ingresso. Sono stati infatti riscontrati diffusi distacchi dell'intonaco, fenomeni di umidità di risalita, ammaloramento delle finiture e deterioramento delle superfici murarie, particolarmente accentuati lungo gli spigoli e nella fascia basamentale. Tali fenomeni risultano compatibili con l'esposizione agli agenti atmosferici e con la posizione del locale al piano terra. Non sono stati invece rilevati, nel corso dell'ispezione visiva, dissesti strutturali, deformazioni o cedimenti tali da far ritenere compromessa la stabilità del manufatto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 780, Sub. 7, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 780
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La particella 780 del Foglio 38 secondo il P.R.G. del comune di Fondi, ricade in parte in Zona Agricola V3 ed in parte in fascia di rispetto stradale del vigente P.R.G. comunale. L'edificazione in zona agricola è disciplinata dalla Legge Regionale Lazio n. 38/1999 e s.m.i., mentre le fasce di rispetto sono disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. L'area risulta inoltre: - sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) e lett. m) del D.Lgs. 42/2004; - ricadente in zona soggetta a vincolo PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e ad area di attenzione idraulica.

Prezzo base d'asta: **€ 118.778,33**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.778,33

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 780, Sub. 31, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 780	**Superficie**	166,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione e manutenzione, compatibile con l'epoca di costruzione. Le strutture non evidenziano, ad un esame visivo, particolari fenomeni di dissesto, mentre le facciate e le parti comuni mostrano fisiologici segni di vetustà e limitati fenomeni di degrado superficiale. Si rilevano localizzati ammaloramenti delle superfici intonacate e fenomeni di umidità in alcune porzioni del piano terra, maggiormente evidenti in corrispondenza dei locali deposito, che saranno più diffusamente descritti nella trattazione del bene n. 2. Le aree comuni, il vano scala e gli spazi esterni risultano nel complesso funzionali all'uso cui sono destinati e si presentano in condizioni manutentive ordinarie. L'appartamento oggetto di esecuzione si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con finiture, impianti ed infissi complessivamente funzionali, ancorché non recenti. Durante il sopralluogo sono stati riscontrati fenomeni localizzati di degrado consistenti in lievi fessurazioni, distacchi della tinteggiatura e aloni di umidità in alcune porzioni delle pareti e dei soffitti, particolarmente evidenti in una camera da letto ed in corrispondenza del balcone ad essa collegato, ove sono presenti anche modesti ammaloramenti dell'intonaco e delle finiture esterne. Tali fenomeni appaiono allo stato circoscritti e non risultano tali da compromettere la normale fruibilità dell'immobile, rendendo tuttavia opportuni interventi di manutenzione ordinaria e ripristino delle superfici interessate.		
Descrizione:	L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, in zona semi-periferica a circa 3,5 Km dal centro della città. Trattasi nello specifico di un appartamento posto al piano 2° facente parte del fabbricato condominiale denominato "**********" costruito con Licenza Edilizia del 1973. L'accesso al complesso condominiale avviene attraverso un cancello carrabile ubicato su una strada di servizio collegata direttamente alla Via Appia principale. L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano 2° del fabbricato e si accede alla stessa mediante una scala condominiale interna denominata "B". Il fabbricato si presenta come un edificio residenziale plurifamiliare sviluppato su più livelli fuori terra, con struttura in cemento armato e copertura piana. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in tonalità giallo chiaro, con balconi aggettanti dotati di parapetti in muratura. Al piano terra è presente un corpo accessorio adibito ad autorimesse/magazzini, caratterizzato da una copertura a falde con manto in laterizio e da una serie di serrande metalliche prospicienti la viabilità interna. Le aree esterne risultano prive di particolari sistemazioni a verde o pavimentazioni di pregio, inserendosi in un contesto prevalentemente residenziale e semi-periferico. In data 24/04/2026 veniva svolto il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione (Allegato 1). Il CTU procedeva al rilievo metrico dell'unità immobiliare e al rilievo fotografico del bene (Allegati 2 e 3). Le misure rilevate in occasione del sopralluogo sono state riportate graficamente sulla planimetria catastale, risultata sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi (Allegato 17). Il fabbricato dove è ubicata l'u.i.u. oggetto di esecuzione presenta uno stato di conservazione mediocre-discreto, con evidenti segni di invecchiamento e manutenzione non recente. Le facciate mostrano fenomeni diffusi di annerimento e deposito superficiale di sporco atmosferico, alterazione delle finiture esterne, presenza di umidità e biodeterioramento nella fascia basamentale delle autorimesse, con evidente sviluppo di alghe e muschi lungo il piede delle murature. Le superfici in cemento armato a vista dei balconi e delle cornici perimetrali risultano degradate superficialmente, con perdita di uniformità cromatica e segni di esposizione prolungata agli agenti atmosferici. Rispetto a quanto rilevato sommariamente per il fabbricato, non si osservavano dissesti strutturali macroscopici, deformazioni o cedimenti evidenti. L'appartamento oggetto di esecuzione è composto da cinque vani principali (soggiorno, cucina e tre camere), oltre accessori costituiti da due bagni, disimpegno e balconi. Si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete, è abitabile e normalmente utilizzato, ma con diversi fenomeni di degrado che ne riducono il livello qualitativo e richiedono interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino. Più nello specifico venivano rilevate diffuse microfessurazioni in corrispondenza degli angoli parete-soffitto per lo più in corrispondenza delle camere, con distacchi e sfogliature della pittura in più punti. La situazione più critica emerge nei balconi dell'appartamento in quanto venivano riscontrati fenomeni di evidenti fessurazioni dell'intonaco con distacco della tinteggiatura e di alcuni tratti di		

	battiscopa e presenza di umidità e degrado nella fascia inferiore delle pareti. Tali fenomeni erano per lo più compatibili con infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione, dai raccordi impermeabili e/o dai frontalini. Rispetto alla normativa urbanistica, l'immobile si trova a cavallo di due zone del PRG: quella indicata come V3 (zona agricola) e quella della fascia di rispetto stradale. L'intera area risulta inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ricade in zona soggetta a Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), classificata come area di attenzione idraulica. Pertanto, ogni eventuale intervento edilizio o trasformazione urbanistica dovrà essere valutato nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti, delle limitazioni derivanti dalle fasce di rispetto stradale e delle disposizioni dettate dalla normativa paesaggistica e idrogeologica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore ******* *****. Tale circostanza è stata accertata dal sottoscritto CTU in occasione del sopralluogo. Nel corso delle operazioni peritali il sig. ********** ha dichiarato che la sig.ra **********, anch'essa esecutata, non dimora presso l'immobile, ma risiede stabilmente in altra abitazione. Tale dichiarazione trova riscontro nella documentazione acquisita dal CTU, dalla quale emerge che la sig.ra ********** risulta residente in diverso indirizzo, mentre il sig. ********** mantiene la propria residenza presso l'immobile oggetto di esecuzione. Dagli atti acquisiti risulta inoltre intervenuta la separazione/divorzio tra i coniugi, senza che dall'ispezione ipotecaria eseguita siano emerse trascrizioni relative all'assegnazione della casa coniugale. Il sottoscritto CTU ha altresì richiesto all'Agenzia delle Entrate l'esistenza di eventuali contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile pignorato, ricevendo riscontro negativo; pertanto, allo stato degli atti, non risultano contratti di locazione registrati riferiti all'immobile (Allegato 10). Sulla base degli elementi acquisiti nel corso delle operazioni peritali, l'immobile risulta pertanto occupato dal solo debitore ******* *****.

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 780, Sub. 7, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 780	**Superficie**	23,00 mq
Stato conservativo:	Il locale deposito si presenta in mediocri condizioni di conservazione, rispetto alla destinazione d'uso cui è adibito. Le finiture sono essenziali, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate al rustico e solaio in calcestruzzo a vista. L'accesso avviene mediante serranda metallica, non essendo presenti ulteriori infissi. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati localizzati fenomeni di degrado delle finiture, consistenti in distacchi dell'intonaco, ammaloramento degli spigoli e limitate fessurazioni in corrispondenza dell'ingresso del locale, oltre a segni di vetustà e di usura compatibili con l'età del fabbricato e con la destinazione del bene. Tali fenomeni non evidenziano, allo stato delle osservazioni eseguite, elementi tali da far presumere specifiche criticità di natura strutturale.		
Descrizione:	Il bene n. 2 è costituito da un locale deposito posto al piano terra del medesimo fabbricato condominiale sito nel Comune di Fondi (LT), Via Appia Itri n. 206, censito al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 780, Subalterno 7, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale pari a 19 mq, superficie catastale complessiva di 23 mq. Il locale è ubicato nella porzione del piano terra originariamente assentita quale porticato e successivamente tamponata per la realizzazione di una serie di depositi a servizio delle unità immobiliari del complesso edilizio. L'accesso avviene direttamente dalla corte comune del fabbricato mediante serranda metallica prospiciente l'area di manovra e parcheggio condominiale. Al momento del sopralluogo il locale risultava utilizzato quale deposito di materiali, attrezzature ed effetti personali. Internamente è costituito da un unico ambiente con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e copertura costituita dal solaio del sovrastante piano residenziale. Il CTU procedeva al rilievo metrico e al rilievo fotografico del bene (Allegati 14 e 15). Le misure rilevate in occasione del sopralluogo sono state riportate graficamente sulla planimetria catastale, risultata sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi (Allegato 16). Dal punto di vista manutentivo il locale presenta uno stato di conservazione mediocre, con evidenti fenomeni di degrado localizzati soprattutto nella parte inferiore delle murature perimetrali e in corrispondenza dell'ingresso. Sono stati infatti riscontrati diffusi distacchi dell'intonaco, fenomeni di umidità di risalita, ammaloramento delle finiture e deterioramento delle superfici murarie, particolarmente accentuati lungo gli spigoli e nella fascia basamentale. Tali fenomeni risultano compatibili con l'esposizione agli agenti atmosferici e con la posizione del locale al piano terra. Non sono stati invece rilevati, nel corso dell'ispezione visiva, dissesti strutturali, deformazioni o cedimenti tali da far ritenere		

	compromessa la stabilità del manufatto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il locale deposito segue il medesimo regime di occupazione del Bene n. 1. Pertanto, allo stato degli atti, risulta occupato dal solo debitore ******* *****, senza che risultino contratti di locazione registrati aventi ad oggetto il bene.