
TRIBUNALE DI LATINA



CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023

Promossa da:

**** *Omissis* ****



Contro:

**** *Omissis* ****

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Alessandra LULLI



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ESPERTO INCARICATO

Dott. Ing. Riccardo VAVINI

Via Cesare Battisti n. 6

04100 - Latina (LT)

Cell: 328.4879446

e-mail: ing.riccardo.vavini@gmail.com

p.e.c.: riccardo.vavini@ingpec.eu



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	10
Precisioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	11

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.	23

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T.....	25



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023

4 di 26

Firmato Da: VAVINI RICCARDO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367a012a89555fb446a28ac0b5c1a93



INCARICO

In data 21/07/2023, il sottoscritto **Dott. Ing. Riccardo VAVINI**, con studio professionale sito in Via Cesare Battisti, 6 - 04100 - Latina (LT), email: ing.riccardo.vavini@gmail.com, P.E.C.: riccardo.vavini@ingpec.eu, Tel.: 328/4879446, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2023 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 MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento disposto ai piani ammezzato e primo, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, sito lungo Via Madonna delle Grazie, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT). L'appartamento risulta composto al piano ammezzato da un ripostiglio; al piano primo sono posti ingresso, disimpegno, soggiorno, due bagni e cinque camere da letto. Il tutto come si evince nell'elaborato grafico relativo al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013, rappresentante lo dello stato dei luoghi, che si allega alla presente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da un magazzino disposto completamente al piano terra, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, sito lungo Via Madonna delle Grazie, accessibile tramite un portone sezionale in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede e tramite il vano scala interno comune, il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT). Il magazzino risulta composto dal locale principale e da un locale w.c. Il tutto come si evince nell'elaborato grafico relativo al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013, rappresentante lo dello stato dei luoghi, che si allega alla presente.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Gli immobili non risultano realizzati 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.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile a firma del Dott. Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 09/01/2023.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile a firma del Dott. Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 09/01/2023.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

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

- **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* ****

L'Esecutato risulta essere di stato civile nubile; risulta essere in possesso di Partiva IVA per l'esercizio della professione di Avvocato (vedasi verbale di 1° sopralluogo del 27/10/2023 e Certificato Contestuale).

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

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

- **** *Omissis* ****



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

- **** *Omissis* ****

L'Esecutato risulta essere di stato civile nubile; risulta essere in possesso di Partiva IVA per l'esercizio della professione di Avvocato (vedasi verbale di 1° sopralluogo del 27/10/2023 e Certificato Contestuale).

Si precisa che gli immobili di cui trattasi sono pervenuti all'esecutato a seguito di:

- Successione ex lege di **** *Omissis* **** del 14/03/2019, registrata a Latina in data 06/08/2019 vol. 88888 n. 238581, trascrizione n. 14784.2/2019 Reparto PI di Latina in atti dal 02/09/2019.
- Atto di rinuncia all'eredità di **** *Omissis* **** da parte dai sig.ri **** *Omissis* **** e **** *Omissis* **** effettuato presso il Tribunale di Latina in data 09/04/2019 n. R.G. 838/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 13/05/2019 al n. 2650 Serie 4.
- Accettazione tacita di eredità di **** *Omissis* **** da parte della sig.ra **** *Omissis* **** e contestuale Atto di Divisione del 07/01/2021, registrato a Latina in data 19/05/2021 al n. 8427, trascritto a Latina in data 19/05/2021 al n. gen. 12314 e part. 9339 e al n. gen. 12315 e part. 9340.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Il compendio de quo confina a nord con distacco su altro fabbricato identificato con la particella 650, ad est con la richiamata Via Madonna delle Grazie, a sud in aderenza con altra porzione dello stesso fabbricato, a ovest con distacco su altro fabbricato identificato con la particella 2651, salvo altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Il compendio de quo confina a nord con distacco su altro fabbricato identificato con la particella 650, ad est con la richiamata Via Madonna delle Grazie, a sud in aderenza con altra porzione dello stesso fabbricato, a ovest con distacco su altro fabbricato identificato con la particella 2651, salvo altri.



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	178,00 mq	226,31 mq	1	226,31 mq	2,86 m	1
Ripostiglio	24,91 mq	30,71 mq	0,20	6,14 mq	2,03 m	Ammezzato
Balcone coperto	70,73 mq	70,75 mq	0,40	28,30 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				260,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,75 mq		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	288,00 mq	311,00 mq	1	311,00 mq	4,57 m	T
Totale superficie convenzionale:				311,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				311,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2011 al 23/12/2011	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 649, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 800,51 Piano 1
Dal 08/02/2011 al 23/12/2011	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 649, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 800,51 Piano 1
Dal 23/12/2011 al 14/03/2019	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 649, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 229 mq Rendita € 800,51 Piano 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

Dal 14/03/2019 al 07/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 649, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 229 mq Rendita € 800,51 Piano 1
Dal 07/05/2021 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 649, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 311 mq Rendita € 800,51 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2011 al 23/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 649, Sub. 9 Categoria C2 Cl.1, Cons. 288 Rendita € 446,22 Piano T
Dal 08/02/2011 al 23/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 649, Sub. 9 Categoria C2 Cl.1, Cons. 288 Rendita € 446,22 Piano T
Dal 23/12/2011 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 649, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 288 Superficie catastale 311 mq Rendita € 535,46 Piano T
Dal 14/03/2019 al 07/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 649, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 288 Superficie catastale 311 mq Rendita € 535,46 Piano T
Dal 07/05/2021 al 15/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 649, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 288 Superficie catastale 311 mq Rendita € 535,46 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9 di 26

Firmato Da: VAVINI RICCARDO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367a012a89555fb446a28ac0ba5c1a93



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	649	10		A2	3	10	229 mq	800,51 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	649	9		C2	2	288	311 mq	535,46 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Nessuna.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Nessuna.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Non risulta l'esistenza di patti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Non risulta l'esistenza di patti.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in scarso stato di manutenzione e conservazione, dovuto dalle diffuse macchie di umidità e infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura del fabbricato e dalle pareti perimetrali in laterizio non intonacate (al grezzo) dell'appartamento stesso. Sono inoltre presenti diffuse crepe site sulle pareti interne e sulle pareti esterne dell'immobile. In base a quanto riscontrato **si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria** atti a risolvere e impedire l'ulteriore aggravio delle infiltrazioni d'acqua presenti le quali, a lungo andare, se non risolte potrebbero causare gravi danni all'immobile. Non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in scarso stato di manutenzione e conservazione, dovuto all'inutilizzo della stessa se non come saltuario ricovero di autovetture. In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Sono presenti parti comuni del fabbricato quindi agli immobili oggetto della procedura esecutiva (beni comuni non censibili), in particolare:

- la **corte** al piano terra, in parte antistante ed in parte laterale alle porzioni immobiliari aventi accesso dai civici 218 e 220, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 649 **Sub. 7**.
- il **vano scala** avente accesso dal civico 218, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 649 **Sub. 8**.
- il **lastrico solare** di copertura al piano secondo, avente accesso dal vano scala comune, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 649 **Sub. 11**.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Sono presenti parti comuni del fabbricato quindi agli immobili oggetto della procedura esecutiva (beni comuni non censibili), in particolare:

- la **corte** al piano terra, in parte antistante ed in parte laterale alle porzioni immobiliari aventi accesso dai civici 218 e 220, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 649 **Sub. 7**.
- il **vano scala** avente accesso dal civico 218, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 649 **Sub. 8**.
- il **lastrico solare** di copertura al piano secondo, avente accesso dal vano scala comune, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 649 **Sub. 11**.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Non si ravvisano servitù, censi, livello ed usi civici gravanti sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Non si ravvisano servitù, censi, livello ed usi civici gravanti sull'immobile pignorato.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



11 di 26

Firmato Da: VAVINI RICCARDO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367a012a89555fb446a28ac0ba5c1a93



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Il fabbricato nel quale sono posti gli immobili oggetto della procedura esecutiva è a struttura portante in cemento armato (orditura di travi e pilastri) con tamponature in parte (piano terra) in blocchi di cemento forati e in parte (piano primo) in laterizi forati con camera d'aria. I solai sono del tipo latero-cementizio e la copertura è a lastrico solare. Il fabbricato si presenta esternamente solo parzialmente intonacato.

Le altezze utili dei vari piani sono: piano terra, ml. 4,57; piano ammezzato, ml. 2,03; piano primo, ml. 2,86.

Il ripostiglio posto al piano ammezzato si presenta internamente intonacato con la pavimentazione costituita da marmette di graniglia, infissi interni in legno tamburato ed esterni in ferro; è presente l'impianto elettrico.

L'appartamento posto al piano primo presenta le seguenti caratteristiche costruttive: tramezzi in laterizio, pavimentazioni in ceramica, bagni e cucina maiolicati, pareti intonacate e tinteggiate e/o incartate, infissi interni in legno tamburato ed esterni in legno con avvolgibili in plastica.

Sono presenti gli impianti elettrico, telefonico, idraulico e di scarico delle acque reflue, tutti allacciati alle rispettive reti cittadine.

Dell'impianto di riscaldamento sono presenti le sole tubature di predisposizione (mancano i termosifoni e la caldaia).

L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante n. 2 boiler elettrici posti all'interno dei bagni dell'appartamento.

E' presente un camino a legna in muratura all'interno del locale cucina dell'appartamento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Il fabbricato nel quale sono posti gli immobili oggetto della procedura esecutiva è a struttura portante in cemento armato (orditura di travi e pilastri) con tamponature in parte (piano terra) in blocchi di cemento forati e in parte (piano primo) in laterizi forati con camera d'aria. I solai sono del tipo latero-cementizio e la copertura è a lastrico solare. Il fabbricato si presenta esternamente solo parzialmente intonacato.

Le altezze utili dei vari piani sono: piano terra, ml. 4,57; piano ammezzato, ml. 2,03; piano primo, ml. 2,86.

Il magazzino posto al piano terra si presenta internamente intonacato con la pavimentazione costituita da parte in battuto di cemento e parte in marmette di graniglia.

Non è presente alcun generatore di calore.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante un boiler elettrico posto all'interno del locale w.c. del magazzino.

Sono presenti gli impianti elettrico, idraulico e di scarico delle acque reflue, tutti allacciati alle rispettive reti cittadine.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla madre (sig.ra **** *Omissis* ****) e dal fratello (sig. **** *Omissis* ****).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1974 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pierleonardo GIULIANI, Notaio in Ponza	28/09/1974	3224	1612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	08/10/1974	13615	15502
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	02/10/1974	2886	62
		Dal 14/03/2019 al 07/05/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	14/03/2019				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Latina	06/08/2019			238581	88888
Dal 07/05/2021 al 15/12/2023	**** Omissis ****			Accettazione tacita di eredità e contestuale Divisione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni MORELLI, Notaio in Fondi	07/05/2021	6984	4701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	19/05/2021	12314 / 12315	9339 / 9340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria RR.II. Latina	19/05/2021	8427	

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli allegati atti di Donazione, Successione, Rinuncia all'eredità, Accettazione tacita dell'eredità e di Divisione sono stati acquisiti dall'Esperto in sede di attività peritale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1974 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pierleonardo GIULIANI, Notaio in Ponza	28/09/1974	3224	1612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	08/10/1974	13615	15502
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	02/10/1974	2886	62		
Dal 14/03/2019 al 07/05/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	02/09/2019	20364	14784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Latina	06/08/2019	238581	88888		
Dal 07/05/2021 al 15/12/2023	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità e contestuale Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni MORELLI, Notaio in Fondi	07/05/2021	6984	4701

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. Latina	19/05/2021	12314 / 12315	9339 / 9340
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria RR.II. Latina	19/05/2021	8427	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli allegati atti di Donazione, Successione, Rinuncia all'eredità, Accettazione tacita dell'eredità e di Divisione sono stati acquisiti dall'Esperto in sede di attività peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo chirografario
Iscritto a Fondi il 13/08/1998
Reg. gen. 15214 - Reg. part. 2317
Importo: € 134.278,79
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo chirografario
Iscritto a Latina il 16/07/2018
Reg. gen. 16673 - Reg. part. 2915
Importo: € 134.278,79
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 09/01/2023
Reg. gen. 417 - Reg. part. 263
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****



Dalle visure ipotecarie effettuate dall'Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 15/12/2023, non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli post - pignoramento gravanti sugli immobili de quo.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo chirografario
Iscritto a Fondi il 13/08/1998
Reg. gen. 15214 - Reg. part. 2317
Importo: € 134.278,79
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo chirografario
Iscritto a Latina il 16/07/2018
Reg. gen. 16673 - Reg. part. 2915
Importo: € 134.278,79
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 09/01/2023
Reg. gen. 417 - Reg. part. 263
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



16 di 26

Firmato Da: VAVINI RICCARDO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367a012a89555fb446a28ac0ba5c1a93



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

L'immobile esecutato ricade urbanisticamente in "Zona di Completamento B/1" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi (LT).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

L'immobile esecutato ricade urbanisticamente in "Zona di Completamento B/1" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi (LT).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

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

Dalla documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi, è stato accertato che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1584 del 03/05/1972.
- Autorizzazione del 12/10/1989 prot. n. 1/11485.
- Autorizzazione del 30/11/1990 prot.n. 1/13801.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2251 del 20/02/1991.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013 (riportante lo stato attuale).

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e il progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013.

L'Esperto non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) secondo la normativa vigente in quanto a servizio dell'immobile non è presente alcun generatore di calore e nessun impianto di riscaldamento.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

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

Dalla documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi, è stato accertato che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1584 del 03/05/1972.
- Autorizzazione del 12/10/1989 prot. n. 1/11485.
- Autorizzazione del 30/11/1990 prot.n. 1/13801.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2251 del 20/02/1991.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013 (riportante lo stato attuale).

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e il progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013.

L'Esperto non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) secondo la normativa vigente in quanto a servizio dell'immobile non è presente alcun generatore di calore e nessun impianto di riscaldamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1**
L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento disposto ai piani ammezzato e primo, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, posto lungo Via Madonna delle Grazie, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT). L'appartamento risulta composto al piano ammezzato da un ripostiglio; al piano primo sono posti ingresso, disimpegno, soggiorno, due bagni e cinque camere da letto. Il tutto come si evince nell'elaborato grafico relativo al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013, rappresentante lo dello stato dei luoghi, che si allega.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 649, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 260.750,00

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

- **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T**
L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da un magazzino disposto completamente al piano terra, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, sito lungo Via Madonna delle Grazie, accessibile tramite un portone sezionale in metallo posto al piano terra e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT). Il magazzino risulta composto dal locale principale e da un locale w.c. Il tutto come si evince nell'elaborato grafico relativo al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013, rappresentante lo dello stato dei luoghi, che si allega.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 649, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 155.500,00

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1	260,75 mq	1.000,00 €/mq	€ 260.750,00	100,00%	€ 260.750,00
Bene N° 2 - Magazzino Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T	311,00 mq	500,00 €/mq	€ 155.500,00	100,00%	€ 155.500,00
Valore di stima:					€ 416.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, 02/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Riccardo Vavini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20 di 26

Firmato Da: VAVINI RICCARDO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367a012a89555fb446a28ac0ba5c1a93



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI DELL'ESPERTO
- ✓ N° 2 - VERBALE ACCESSO ATTI COMUNE DI FONDI
- ✓ N° 3 - COMUNICAZIONI INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 4 - VERBALE 1° SOPRALLUOGO DEL 27/10/2023
- ✓ N° 5 - VISURE CATASTALI + ELABORATO PLANIMETRICO + ELENCO SUBALTERNI
- ✓ N° 6 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 7 - P.D.C. IN SANATORIA N. 1672 DEL 26/03/2013 + ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 8 - DOCUMENTAZIONE TECNICA A CORREDO DEL P.D.C. IN SANATORIA N. 1672 DEL 26/03/2013
- ✓ N° 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA MAGAZZINO SUB. 9
- ✓ N° 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RIPOSTIGLIO SUB. 10
- ✓ N° 11 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO SUB. 10
- ✓ N° 12 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CORTE COMUNE SUB. 7
- ✓ N° 13 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SCALA COMUNE SUB. 8
- ✓ N° 14 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LASTRICO SOLARE COMUNE SUB. 11
- ✓ N° 15 - VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA AL 15/12/2023_**** **Omissis** ****
- ✓ N° 16 - VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA AL 15/12/2023_**** **Omissis** ****
- ✓ N° 17 - CERTIFICATO CUMULATIVO **** **Omissis** ****
- ✓ N° 18 - ATTO DI DONAZIONE DEL 28/09/1974
- ✓ N° 19 - SUCCESSIONE **** **Omissis** **** DEL 14/03/2019
- ✓ N° 20 - RINUNCIA EREDITA' DI **** **Omissis** **** DEL 14/03/2019
- ✓ N° 21 - ATTO DI DIVISIONE **** **Omissis** **** DEL 07/05/2021
- ✓ N° 22 - PROVA NOTIFICA DELLA PERIZIA ALLE PARTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento disposto ai piani ammezzato e primo, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, sito lungo Via Madonna delle Grazie, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT).

L'appartamento risulta composto al piano ammezzato da un ripostiglio; al piano primo sono posti ingresso, disimpegno, soggiorno, due bagni e cinque camere da letto. Il tutto come si evince nell'elaborato grafico relativo al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013, rappresentante lo dello stato dei luoghi, che si allega alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 649, Sub. 10, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile esecutato ricade urbanisticamente in "Zona di Completamento B/1" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi (LT).

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da un magazzino disposto completamente al piano terra, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, sito lungo Via Madonna delle Grazie, accessibile tramite un portone sezionale in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità ed al relativo marciapiede e tramite il vano scala interno comune, il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT).

Il magazzino risulta composto dal locale principale e da un locale w.c. Il tutto come si evince nell'elaborato grafico relativo al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013, rappresentante lo dello stato dei luoghi, che si allega alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 649, Sub. 9, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile esecutato ricade urbanisticamente in "Zona di Completamento B/1" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi (LT).

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



22 di 26

Firmato Da: VAVINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367a012a89555fb446a28ac0ba5c1a93



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 649, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	260,75 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in scarso stato di manutenzione e conservazione, dovuto dalle diffuse macchie di umidità e infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura del fabbricato e dalle pareti perimetrali in laterizio non intonacate (al grezzo) dell'appartamento stesso. Sono inoltre presenti diffuse crepe site sulle pareti interne e sulle pareti esterne dell'immobile. In base a quanto riscontrato si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria atti a risolvere e impedire l'ulteriore aggravio delle infiltrazioni d'acqua presenti le quali, a lungo andare, se non risolte potrebbero causare gravi danni all'immobile. Non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento disposto ai piani ammezzato e primo, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, posto lungo Via Madonna delle Grazie, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT). L'appartamento risulta composto al piano ammezzato da un ripostiglio; al piano primo sono posti ingresso, disimpegno, soggiorno, due bagni e cinque camere da letto. Il tutto come si evince nell'elaborato grafico relativo al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013, rappresentante lo dello stato dei luoghi, che si allega.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla madre (sig.ra **** <i>Omissis</i> ****) e dal fratello (sig. **** <i>Omissis</i> ****).		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Fondi (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 649, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	311,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in scarso stato di manutenzione e conservazione, dovuto all'inutilizzo della stessa se non come ricovero di autovetture. Non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da un magazzino disposto completamente al piano terra, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, sito lungo Via Madonna delle Grazie, accessibile tramite un portone sezionale in metallo posto al piano terra e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel del Comune di Fondi (LT). Il magazzino risulta composto dal locale principale e da un locale w.c. Il tutto come si evince nell'elaborato grafico relativo al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1672 del 26/03/2013, rappresentante lo dello stato dei luoghi, che si allega.		

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023



ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. RICCARDO VAVINI

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023

24 di 26

Firmato Da: VAVINI RICCARDO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367a012a89555fb446a28ac0b5c1a93



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 220, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo chirografario
Iscritto a Fondi il 13/08/1998
Reg. gen. 15214 - Reg. part. 2317
Importo: € 134.278,79
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo chirografario
Iscritto a Latina il 16/07/2018
Reg. gen. 16673 - Reg. part. 2915
Importo: € 134.278,79
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 09/01/2023
Reg. gen. 417 - Reg. part. 263
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 218, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo chirografario
Iscritto a Fondi il 13/08/1998
Reg. gen. 15214 - Reg. part. 2317
Importo: € 134.278,79
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo chirografario
Iscritto a Latina il 16/07/2018
Reg. gen. 16673 - Reg. part. 2915
Importo: € 134.278,79
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

25 di 26

Firmato Da: VAVINI RICCARDO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367a012a89555fb446a28ac0ba5c1a93



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 09/01/2023
Reg. gen. 417 - Reg. part. 263
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2023

