
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mario Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Patti	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	32
Lotto 2	33
Descrizione.....	34
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità	35
Confini	36
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	38
Dati Catastali	40
Precisazioni.....	41
Patti	42
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	46

Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali	52
Lotto 3.....	54
Descrizione.....	55
Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità	56
Confini	57
Consistenza	57
Cronistoria Dati Catastali	58
Dati Catastali	60
Precisazioni.....	61
Patti	62
Stato conservativo.....	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	66
Provenienze Ventennali.....	66
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	68
Regolarità edilizia.....	69
Vincoli od oneri condominiali	72
Lotto 4.....	73
Descrizione.....	74
Completezza documentazione ex art. 567	74
Titolarità	75
Confini	76
Consistenza	76
Cronistoria Dati Catastali	77
Dati Catastali	78
Precisazioni.....	79
Patti	80
Stato conservativo.....	81
Parti Comuni.....	81
Servitù, censo, livello, usi civici.....	82

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	82
Stato di occupazione	83
Provenienze Ventennali.....	84
Formalità pregiudizievoli.....	85
Normativa urbanistica.....	86
Regolarità edilizia.....	87
Vincoli od oneri condominiali	89
Lotto 5.....	90
Descrizione.....	91
Completezza documentazione ex art. 567	92
Titolarità	92
Confini.....	93
Consistenza	93
Cronistoria Dati Catastali	94
Dati Catastali	96
Precisazioni.....	98
Patti.....	98
Stato conservativo.....	99
Parti Comuni.....	100
Servitù, censo, livello, usi civici.....	100
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	101
Stato di occupazione	102
Provenienze Ventennali.....	102
Formalità pregiudizievoli.....	104
Normativa urbanistica.....	105
Regolarità edilizia.....	105
Vincoli od oneri condominiali	108
Lotto 6.....	109
Descrizione.....	110
Completezza documentazione ex art. 567	110
Titolarità	111
Confini.....	112
Consistenza	112
Cronistoria Dati Catastali	113
Dati Catastali	114
Precisazioni.....	115
Patti.....	116
Stato conservativo.....	117

Parti Comuni.....	117
Servitù, censo, livello, usi civici.....	117
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	118
Stato di occupazione	119
Provenienze Ventennali.....	120
Formalità pregiudizievoli.....	121
Normativa urbanistica.....	122
Regolarità edilizia.....	122
Vincoli od oneri condominiali	125
Stima / Formazione lotti	126
Lotto 1	126
Lotto 2	128
Lotto 3	130
Lotto 4	132
Lotto 5	134
Lotto 6	136
Riserve e particolarità da segnalare.....	138
Riepilogo bando d'asta.....	142
Lotto 1	142
Lotto 2	142
Lotto 3	143
Lotto 4	144
Lotto 5	145
Lotto 6	145
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2019 del R.G.E.....	147
Lotto 1	147
Lotto 2	147
Lotto 3	148
Lotto 4	149
Lotto 5	150
Lotto 6	150
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	152
Bene N° 1 – Compendio immobiliare a destinazione produttiva-commerciale, ubicato a Fondi (LT) - Via Valmaiura snc	152
Bene N° 2 - Locali commerciali ubicati a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, piano terra.....	153
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri, n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo, con soffitta al piano terzo.....	154

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo	155
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo, con soffitta al piano terzo	156
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo.....	157

INCARICO

All'udienza del 05/02/2020, il sottoscritto Arch. Di Mario Maurizio, con studio in Via Liguria n. 3 - 04019 - Terracina (LT), email mauriziodimario@yahoo.it, PEC maurizio.dimario@archiworldpec.it, Tel. 339 8061151, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare a destinazione produttiva-commerciale ubicato a Fondi (LT) - Via Valmaiura snc
- **Bene N° 2** - Locali commerciali ubicati a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, piano terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri, n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo (soffitta al piano terzo)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo (soffitta al piano terzo)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Compendio immobiliare a destinazione produttiva-commerciale ubicato a Fondi (LT) - Via Valmaiura snc

DESCRIZIONE

Compendio immobiliare a destinazione produttiva, ubicato in zona extraurbana del Comune di Fondi, e formato dal complesso di unità immobiliari distinte in catasto in sede di pignoramento come di seguito specificato:

- Area urbana, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 4;
- Locali rimessa-autorimessa, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 3 (attuali manufatti corrispondenti ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, oggetto di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente);
- Capannone, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 5;
- Capannone, in C.U. foglio 39, particella n. 676 sub 1;
- Fabbricato in costruzione (attuale spazio a destinazione produttiva corrispondente al primo piano del sub 1), in C.U. foglio 39, particella n. 676 sub 2;
- Fabbricato in costruzione (corrispondente all'attuale capannone a destinazione produttiva formato da due livelli), in C.U. foglio 39, particella n. 832;
- Appezamento di terreno (attuale zona esterna a parcheggio), in C.T. foglio 39, mapp. 533.

A seguito delle operazioni di regolarizzazione catastale, autorizzate dal G.E. come da disposizioni del 31.07.2020 e del 21.08.2020, le nuove identificazioni catastali dei suddetti beni risultano le seguenti:

- Fabbricato, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 6, cat. D/8 (derivante dalla soppressione e fusione delle particelle 648 sub 4, 648 sub 5, 676 sub 1, 676, sub 2 e 832);
- Appezamento di terreno (adibito a parcheggio del complesso aziendale), in C.T. foglio 39, mapp. 533;
- Locali rimessa-autorimessa, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 3, cat. C/6 (attuali manufatti corrispondenti ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, oggetto di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente, di cui è prevista demolizione e conseguente successiva procedura di soppressione catastale da porsi a carico dell'aggiudicatario con relativi costi in decurtazione del prezzo di stima).

L'attuale facies del complesso edilizio formato dall'insieme delle unità immobiliari pignorate come sopra elencate deriva da una serie di titoli edilizi di cui nel prosieguo della presente relazione verranno fornite informazioni dettagliate, ed in particolare dall'attuazione, con fine lavori risalente al 17.06.2015, prot. n. 25487/A, della - Denuncia di inizio attività (Piano casa) n. 55 del 26.10.2012.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In appendice della presente relazione di stima è allegato il verbale di accesso nell'immobile oggetto del procedimento, avvenuto in data 06.07.2020, e la relativa nota di convocazione redatta di concerto con il Custode Giudiziario (All. n. 1). Sempre in appendice della presente relazione sono allegate le visure storiche, l'estratto di mappa e le piante catastali dei beni come sopra elencati che formano il Lotto 1

(All. n. 22), in esito alle operazioni di regolarizzazione catastale autorizzate dal G.E. con disposizioni del 31.07.2020 e del 21.08.2020.

Per eventuale utilità, le visure storiche e le piante catastali precedenti alle predette operazioni di regolarizzazione, ed attualmente soppresse, sono consultabili in allegati (cfr. All. n. 3).

L'intera documentazione inerente le suddette operazioni di regolarizzazioni catastali, effettuate a cura dell'Arch. Gabrielle Mestrinaro, è collazionata in appendice della presente relazione (All. n. 23).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si fa presente che per alcune unità immobiliari pignorate le certificazioni catastali depositate hanno subito variazioni in esito alle operazioni di regolarizzazione catastale autorizzate dal G.E. con disposizioni del 31.07.2020 e del 21.08.2020.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

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

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

- ****Omissis****:

Nuda proprietà in quota 1/2 per il bene distinto al foglio 39 n. 648 sub 6

Nuda proprietà in quota 1/2 per il bene distinto al foglio 39 n. 648 sub 3

- ****Omissis”:

Nuda proprietà in quota 1/2 per il bene distinto al foglio 39 n. 648 sub 6

Nuda proprietà in quota 1/2 per il bene distinto al foglio 39 n. 648 sub 3

- ****Omissis****:

Proprietà in quota 1/1 per il bene distinto al foglio 39 n. 533

Usufrutto in quota 1/1 per il bene distinto al foglio 39 n. 648 sub 6

Usufrutto in quota 1/1 per il bene distinto al foglio 39 n. 648 sub 3

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli indirizzi di residenza dei soggetti esegutati a vario titolo proprietari dei beni di cui al Lotto 1 sono stati desunti dai certificati di residenza depositati in atti.

Sempre dalle documentazioni riversate in atti si deduce che l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, mentre l'esecutato **** Omissis **** risulta essere stato coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis **** e che dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio relativi acquisiti dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali (cfr. All. n. 18) risulta che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Latina, in data 09.12.2020 n.r.g. 2364/2020, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi **** Omissis ****.

CONFINI

L'area comprendente il compendio di beni che formano il Lotto 1, ovvero il complesso edilizio destinato ad attività produttive e commerciali e relativa corte distinto in C.U. al foglio 39 con la nuova particella n. 648 sub 6, nonché il limitrofo fondo adibito a parcheggio del complesso aziendale distinto in C.T. al foglio 39 mappale n. 533, confina sul lato corto a sud-est con la strada vicinale denominata Via Valmaiura, da cui vi si accede.

Dall'angolo a sud con la via Valmaiura in direzione ovest, il confine dell'area pignorata segue la delimitazione del giardino come pure di un manufatto pertinenziale della villa distinta alla particella 724; più ad ovest, confina con il fondo agricolo distinto al mappale n. 530.

Sul lato corto a sud-est, il compendio pignorato confina con il fondo agricolo distinto al mappale n. 842 nonché, più a nord, con una area incolta su cui insistono vari manufatti destinati a depositi distinta al mappale n. 714.

L'intero lato lungo a nord del perimetro dell'area pignorata confina con uno stradello privato di accesso alle aree pertinenziali di due fabbricati a destinazione residenziale distinto al mappale n. 729.

Come nel prosieguo della presente relazione meglio specificato, occorre segnalare alcune interferenze tra i confini sopra descritti del complesso aziendale pignorato con ambiti limitrofi.

Ci si riferisce in particolare a quattro varchi di collegamento tra l'area cortilizia del fabbricato aziendale e il fondo confinante su cui sorge la villa distinta alla particella n. 724. Come illustrato negli elaborati grafici del rilievo peritale e nella documentazione fotografica (cfr. All. n. 12), un primo varco, corrispondente ad un passaggio pedonale protetto da cancello, si trova a poca distanza dall'accesso carrabile al complesso aziendale da via Valmaiura (cfr. foto 3 e 4); un secondo varco, corrispondente ad un passaggio carrabile protetto da cancello, si trova sullo stesso lato del primo in prossimità del cambiamento della linea di confine che, piegando a 90° in direzione sud, si pone parallelamente di fronte al prospetto sud-est dell'opificio (cfr. foto 5 e 6).

Proprio su quest'ultimo segmento del confine tra area cortilizia del complesso aziendale e aree a giardino e manufatti pertinenziali della villa distinta alla particella n. 724 si aprono il terzo e quarto varco; il primo corrisponde ad un passaggio pedonale sempre protetto da un cancello (foto 9 e 10); il secondo corrisponde all'accesso protetto da serranda metallica al corpo di fabbrica di un garage che, benché proiettato "a dente" nell'area pignorata, risulta bene graffato con la suddetta particella n. 724 (cfr. foto 9 e 11).

Ci si riferisce altresì ad un ulteriore varco di collegamento tra l'area cortilizia dell'opificio e il fondo confinante distinto al mappale n. 714, consistente come accennato in un'area incolta su cui insistono vari manufatti destinati a depositi i quali, benché non pignorata, è risultata nel corso del sopralluogo peritale organica con le attività aziendali. Si tratta di un passaggio carrabile protetto da cancello, interposto tra altri due manufatti destinati a deposito, questi sì insistenti nell'area pignorata, e che, come nel prosieguo della presente relazione peritale meglio specificato, dovranno essere oggetto di demolizione in quanto privi di titolo autorizzativo (cfr. foto 13, 14, 15 e 16).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici (corpo di fabbrica "sud" - Piano Terra)	466,40 mq	512,30 mq	1,00	512,30 mq	3,50 m	Terra
Opifici (corpo di fabbrica "centro" - Piano Terra)	392,30 mq	408,00 mq	1,00	408,00 mq	4,00 m	Terra
Opifici (corpo di fabbrica "nord" - Piano Terra)	341,70 mq	358,80 mq	1,00	358,80 mq	4,00 m	Terra
Locali tecnici	10,05 mq	10,55 mq	0,20	2,11 mq	2,80 m	Terra
Vano tecnico (montacarichi)	6,90 mq	9,90 mq	0,60	5,94 mq	7,10 m	Terra-primò
Opifici (corpo di fabbrica "sud" - Piano Primo)	421,20 mq	472,40 mq	0,75	354,30 mq	3,00 m	Primo
Opifici (corpo di fabbrica "centro-nord" - Piano Primo)	775,15 mq	815,20 mq	0,85	692,92 mq	3,10 m	Primo
Cortile opificio	3400,00 mq	3400,00 mq	0,15	510,00 mq	0,00 m	Terra
Area adibita a parcheggio	4300,00 mq	4300,00 mq	0,10	430,00 mq	0,00 m	Terra
Ballatoio + scala esterna piano primo	13,20 mq	13,70 mq	0,50	6,85 mq	0,00 m	Terra-Primo
Ballatoio	5,40 mq	5,90 mq	0,50	2,95 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				3284,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3284,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante dei beni che formano il compendio immobiliare del Lotto 1 come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 12).

Ai fini del calcolo delle superfici convenzionali, si fa presente quanto segue: per il fabbricato destinato ad attività produttive e commerciali, è stato adottato il coefficiente 1 per tutti gli spazi al piano terra, mentre per il piano primo, è stato adottato un coefficiente 0,75 per gli spazi corrispondenti al corpo di fabbrica "sud", in ragione della altezza media di circa metri 3,00 (ovvero compresa tra metri 2,13 e 4,07) nonché della disarticolazione degli elementi di collegamento verticale; un coefficiente 0,85 per quelli corrispondenti al corpo di fabbrica "centro-nord", in ragione della disarticolazione degli elementi di collegamento verticale in rapporto alla dimensione degli spazi.

Per quanto riguarda i locali tecnici e il vano montacarichi, rilevati in superfetazione del fronte ovest del fabbricato e comunque regolarizzabili come nel prosieguo meglio specificato, sono stati adottati, rispettivamente, coefficienti 0,20 e 0,60.

Per i ballatoi e la scala esterna presenti sul fronte ovest dell'opificio, al netto degli oneri di messa in pristino di alcune superfetazioni difformi rispetto al progetto assentito di titolo autorizzativo, è stato adottato un coefficiente 0,50.

Per l'area cortilizia esterna della particella n. 648 e più strettamente funzionale alle attività produttive, è stato adottato un coefficiente 0,15, anche tenendo conto delle interferenze e servitù di fatto di accesso pedonale e carrabile alla limitrofa unità immobiliare non pignorata distinta alla particella n. 724.

Per il fondo distinto in C.T. al mappale n. 533, attualmente adibito a parcheggio e movimentazione automezzi funzionali alle attività produttive e commerciali, è stato adottato un coefficiente di 0,10.

Negli elaborati grafici sono indicati alcuni manufatti privi di titolo edilizio a destinazione depositi, insistenti sia nell'area cortilizia del fabbricato aziendale sia nell'attiguo fondo adibito a parcheggio, e con superficie coperta complessivamente pari a circa mq 790,00; per questi manufatti (riconducibili al bene tuttora accatastato al Foglio 39, particella n. 648 sub 3 corrispondente ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente) si segnala che è prevista demolizione, in quanto non regolarizzabili, con costi di messa in pristino da decurtare dal valore del Lotto 1 a base d'asta come nel prosieguo della presente relazione più in dettaglio precisato e quantificato. Stesso dicasi per le ulteriori piccole superfetazioni in difformità rispetto al progetto assentito di titolo edilizio rilevate in corrispondenza dei ballatoi del piano primo sul prospetto ovest del fabbricato attualmente distinto alla particella n. 648 sub 6.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 16/01/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 35 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.76.13
Dal 16/01/1986 al 23/02/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 35 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.76.13
Dal 23/02/1987 al 24/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 532 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.35.60
Dal 23/02/1987 al 20/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 533 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.43.04
Dal 31/12/1993 al 07/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 648 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.33.50
Dal 01/02/1994 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 648 Categoria C2 Cl.3, Cons. 670 mq Rendita € 1.487,91

		Piano T
Dal 24/05/1995 al 07/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 532 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.35.60
Dal 07/09/2000 al 13/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 674 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.33.67
Dal 07/09/2000 al 13/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 648 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.31.37
Dal 05/06/2003 al 10/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 648 Categoria C2 Cl.3, Cons. 772 mq Rendita € 1.196,11 Piano T-1
Dal 05/06/2003 al 12/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 676 Categoria C2 Cl.1, Cons. 360 mq Rendita € 557,77 Piano T
Dal 10/07/2003 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 648, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 772 mq Rendita € 1.714,43 Piano T-1
Dal 10/07/2003 al 06/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 648, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 2.635 mq Piano T
Dal 29/07/2004 al 06/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 648, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 772 mq Rendita € 1.714,43 Piano T-1
Dal 13/10/2005 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 725 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.23.36
Dal 13/10/2005 al 22/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 648 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.17.60
Dal 24/06/2011 al 22/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 831 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.19.76
Dal 12/07/2011 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 676, Sub. 1 Categoria D8

		Rendita € 3.176,00 Piano T
Dal 12/07/2011 al 03/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 832 Categoria F3 Piano T-1
Dal 12/07/2011 al 03/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 676, Sub. 2 Categoria F3 Piano 1
Dal 20/03/2012 al 20/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 533 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.43.04
Dal 20/03/2012 al 03/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 533 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.43.04
Dal 26/03/2012 al 03/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 648, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 mq Rendita € 92,96 Piano T
Dal 06/09/2012 al 23/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 648, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 4.468,00 Piano T-1
Dal 06/09/2012 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 648, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 988 mq Piano T
Dal 23/08/2013 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 648, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 4.734,00 Piano T-1
Dal 22/01/2021 al 03/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 648 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.45.02
Dal 22/01/2021 al 03/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 831 Qualità Soppresso Superficie (ha are ca) 00.00.00
Dal 26/02/2021 al 03/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 39, Part. 648, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 8.458,40 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Occorre ribadire che la cronistoria catastale sopra riportata risulta esito delle operazioni di regolarizzazione catastale autorizzate dal G.E., che hanno determinato la soppressione e fusione dei beni pignorati precedentemente identificati in Catasto al Foglio 39 del Comune di Fondi particelle 648

sub 4, 648 sub 5, 676 sub 1, 676 sub 2 e 832, generando la nuova particella n. 648 sub 6, cat. D/8, che ricomprende l'intera articolazione della attuale consistenza, regolare o regolarizzabile dal punto di vista delle autorizzazioni edilizie, del complesso aziendale oggetto di pignoramento.

Si precisa che dette operazioni di regolarizzazione non hanno riguardato il bene pignorato tuttora identificato alla particella n. 648 sub 3, cat. C/6, in quanto relativo a manufatti privi di titolo edilizio ed insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente; manufatti privi di titolo edilizio ed insanabili effettivamente rilevati in sito nel corso delle operazioni peritali svolte e riportati negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. ALL. n. 12), di cui è prevista demolizione e conseguente successiva procedura di soppressione catastale da porsi a carico dell'aggiudicatario con relativi costi in decurtazione del prezzo di stima.

La consistenza catastale della suddetta unità immobiliare identificata alla particella n. 648 sub 3, così come quella maggiore relativa ai manufatti privi di titolo edilizio ed insanabili effettivamente rilevati in sito, non è stata ovviamente tenuta in alcun conto ai fini della determinazione della consistenza effettiva del compendio immobiliare pignorato a base della stima, mentre è stata viceversa considerata per il calcolo dei costi di demolizione da porsi a carico dell'aggiudicatario e decurtati dal prezzo di stima.

Si precisa altresì che le operazioni di regolarizzazione catastale autorizzate dal G.E. non hanno interessato il fondo distinto in C.T. foglio 39, mapp. 533; fondo pignorato, limitrofo al complesso aziendale, e quindi considerato parte della più ampia consistenza del Lotto n. 1 in quanto consistente di fatto in area adibita e attrezzata a parcheggio e movimentazione automezzi strettamente funzionale al complesso aziendale attualmente univocamente identificato con la nuova particella n. 648 sub 6, cat. D/8.

In appendice della presente relazione sono allegate mappe, visure storiche e piante catastali aggiornate come risultanti dalle consultazioni presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate a seguito delle operazioni di regolarizzazione catastale autorizzate dal G.E. (cfr. All. n. 22).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	39	648	3		C6	3	30 mq		92,96 €	T	
U	39	648	6		D8				8458,4 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
39	533				Seminativo arborato	3	00.43.04 mq				
39	648				ente urbano		00.45.02 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali aggiornate a seguito delle operazioni di regolarizzazione catastale autorizzate dal G.E., che hanno generato la nuova particella n. 648 sub 6 (derivante dalla soppressione e fusione delle particelle 648 sub 4, 648 sub 5, 676 sub 1, 676 sub 2 e 832).

Quanto alla residuale e tuttora accatastata particella n. 648 sub 3, cat. C/6, relativa come precedentemente spiegato a manufatti privi di titolo edilizio ed insanabili individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente, si precisa che la procedura catastale necessaria per la sua soppressione potrà avvenire solo a seguito della demolizione dei manufatti privi di titolo edilizio ed insanabili effettivamente rilevati in sito nel corso delle operazioni peritali e speciosamente indicati negli elaborati grafici allegati (cfr. All. n. 12), con oneri tutti, di demolizione e aggiornamento catastale, da porsi a carico dell'aggiudicatario in decurtazione del valore di stima.

Per quanto concerne il fondo pignorato distinto in C.T. foglio 39, mapp. 533, compendiato nel Lotto 1, nel corso delle rilevazioni peritali effettuate in sito non è stata riscontrata corrispondenza con la qualità colturale di "seminativo arborato" classe 3 indicata nelle visure catastali, in quanto l'appezzamento si è presentato incolto e di fatto adibito e attrezzato al parcheggio e alla movimentazione automezzi funzionalmente collegati alla limitrofa e confinante unità immobiliare identificata con la nuova particella n. 648 sub 6, cat. D/8.

Le mappe e le planimetrie catastali aggiornate a seguito delle operazioni di regolarizzazione catastale autorizzate dal G.E. sono allegate e consultabili in appendice della presente relazione (All. n. 22).

Quali ulteriori elementi utile all'emissione del decreto di trasferimento, si segnalano alcune superfici difformi rispetto all'ultimo progetto accreditato di titolo edilizio; superfici afferenti, come meglio precisato nel prosieguo e illustrato negli elaborati grafici, locali tecnici e montacarichi. Si tratta tuttavia di difformità regolarizzabili, in quanto da considerarsi componenti tecniche e tecnologiche con sviluppo superficario e volumetrico comunque compreso nelle tolleranze costruttive del 2% di cui all'art. 34-bis comma 1 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. Esse pertanto sono state considerate nella consistenza del manufatto pignorato poiché comunque non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente; fatta salva ovviamente la quantificazione dei costi di regolarizzazione a decurtazione del prezzo a base d'asta per gli adempimenti di cui al comma 3 del suddetto articolo 34-bis.

Oltre le suddette superfetazioni regolarizzabili afferenti locali tecnici e montacarichi, se ne segnalano inoltre alcune altre, anch'esse non conformi all'ultimo progetto accreditato di titolo e tuttavia non regolarizzabili. Per queste, che sviluppano complessivamente circa mq 9,50, è stata pertanto prevista demolizione per rimessa in pristino con costi anche in questo caso posti a carico dell'aggiudicatario e in decurtazione del valore di stima.

PRECISAZIONI

Si ribadisce che il compendio dei beni di cui al Lotto 1 oggetto della presente relazione risulta l'esito delle operazioni di regolarizzazione catastale, autorizzate dal G.E. come da disposizioni del 31.07.2020 e del 21.08.2020, effettuate a cura dell'Arch. Gabrielle Mestrinaro quale ausiliario autorizzato del sottoscritto tecnico incaricato, e di cui è riportata in appendice documentazione completa delle attività svolte (cfr. All. n. 23).

In esito alle suddette operazioni di regolarizzazione, i beni pignorati precedentemente identificati in C.U. al foglio 39 del Comune di Fondi particelle nn. 648 sub 4, 648 sub 5, 676 sub 1, 676 sub 2 e 832, sono stati soppressi e fusi, dando luogo alla nuova unità immobiliare univocamente identificata con la particella n. 648 sub 6.

Si precisa che dette operazioni di regolarizzazione non hanno riguardato il bene pignorato tuttora identificato alla particella n. 648 sub 3, cat. C/6, in quanto relativo a manufatti privi di titolo edilizio ed insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente; manufatti privi di titolo edilizio ed insanabili effettivamente rilevati in sito nel corso delle operazioni peritali svolte e riportati negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 12), di cui è prevista demolizione e conseguente successiva procedura di soppressione catastale da porsi a carico dell'aggiudicatario con relativi costi in decurtazione del prezzo di stima.

Inalterata è rimasta altresì l'identificazione dell'altro bene compreso nel compendio pignorato, ovvero l'apezzamento di terreno distinto in C.T. al foglio 39 del Comune di Fondi mappale n. 533.

In definitiva, a seguito delle sopra citate operazioni di regolarizzazione catastale, i beni oggetto del pignoramento risultano attualmente identificati come segue:

- Fabbricato, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 6, cat. D/8;
- Apezzamento di terreno, in C.T. foglio 39, mapp. 533;
- Bene, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 3, cat. C/6 (attuali manufatti corrispondenti ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, oggetto di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente, di cui è prevista demolizione e conseguente successiva procedura di soppressione catastale da porsi a carico dell'aggiudicatario con relativi costi in decurtazione del prezzo di stima).

Come più in dettaglio illustrato negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 12), il bene con destinazione produttiva e commerciale, identificato in C.U. al foglio 39 particella n. 648 sub 6, compendia l'edificio vero e proprio e la sua area cortilizia.

Quanto all'edificio (che nell'attuale facies è il risultato di giustapposizioni, ampliamenti e sopraelevazioni succedutesi nel tempo, a partire, come nel prosieguo più dettagliatamente riepilogato, dall'originario manufatto oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 864 del 15.01.1998 fino alla consistenza attuale in attuazione della Denuncia Inizio Attività n. 55 prot.n. 51091/A del 26.10.2012, registrata presso il Comune di Fondi quale "SCIA prot. n. 51091 del 26.10.2012"), trattasi di tre corpi di fabbrica giustapposti ed in aderenza formati tutti da piano terra e primo.

Nel complesso, i corpi di fabbrica sviluppano una superficie utile netta pari a mq 2.413,70 (di cui mq 16,95 afferenti locali tecnici e montacarichi da regolarizzare), una superficie utile lorda pari a mq 2.587,15 (di cui mq 20,45 afferenti locali tecnici e montacarichi da regolarizzare), e una superficie accessoria lorda per ballatoi e scale esterne pari a mq 19,60.

Si fa presente che le sopra menzionate superfici afferenti locali tecnici e montacarichi sono risultate difformi rispetto all'ultimo progetto accreditato di titolo edilizio afferenti locali tecnici e montacarichi ma tuttavia regolarizzabili, in quanto da considerarsi componenti tecniche e tecnologiche con sviluppo superficiale e volumetrico comunque compreso nelle tolleranze costruttive del 2% di cui all'art. 34-bis comma 1 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. Dette superfici sono state pertanto considerate nella consistenza del manufatto pignorato poiché comunque non incidenti sul trasferimento dei beni e

regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente; fatta salva ovviamente la quantificazione dei costi di regolarizzazione a decurtazione del prezzo a base d'asta per gli adempimenti di cui al comma 3 del suddetto articolo 34-bis.

Oltre le suddette superfetazioni regolarizzabili afferenti locali tecnici e montacarichi, negli elaborati grafici ne sono state altresì segnalate alcune altre, anch'esse non conformi all'ultimo progetto accreditato di titolo e invece non regolarizzabili. Per queste, che sviluppano complessivamente circa mq 9,50, è stata pertanto prevista demolizione per rimessa in pristino, con costi anche in questo caso posti a carico dell'aggiudicatario e in decurtazione del valore di stima.

Quanto alla corte pertinenziale dell'edificio sopra descritto, essa si sviluppa per una superficie esterna completamente asfaltata o pavimentata in battuto cementizio pari a circa mq 3.400,00, comprendente anche le aree di sedime di alcuni manufatti accessori privi di titolo autorizzativo e non regolarizzabili (riconducibili al bene tuttora accatastato al Foglio 39, particella n. 648 sub 3 corrispondente ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente), di cui è pertanto prevista demolizione per rimessa in pristino. La superficie coperta afferente detti manufatti ricadenti nell'area cortilizia del bene distinto alla particella n. 648 per i quali è prevista demolizione è pari a circa mq 520,00.

Sempre per quanto concerne la suddetta corte pertinenziale del fabbricato distinto in C.U. al foglio 39 particella n. 648 sub 6, va ancora precisata la già precedentemente segnalata presenza di alcune interferenze funzionali con ambiti limitrofi.

Ci si riferisce in particolare a quattro varchi di collegamento tra detta area cortilizia e il fondo confinante su cui sorge la villa distinta alla particella n. 724. Difatti, come dettagliatamente illustrato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica (cfr. All. n. 12), un primo varco, corrispondente ad un passaggio pedonale protetto da cancello, si trova a poca distanza dall'accesso carrabile al complesso aziendale da via Valmaiura (cfr. foto 3 e 4); un secondo varco, corrispondente ad un passaggio carrabile protetto da cancello, si trova sullo stesso lato del primo in prossimità del cambiamento della linea di confine che, piegando a 90° in direzione sud, si pone parallelamente di fronte al prospetto sud-est dell'opificio (cfr. foto 5 e 6). Proprio su quest'ultimo segmento del confine tra area cortilizia del complesso aziendale e aree a giardino e manufatti pertinenziali della villa distinta alla particella n. 724 si aprono il terzo e quarto varco; il primo corrisponde ad un passaggio pedonale sempre protetto da un cancello (foto 9 e 10); il secondo corrisponde all'accesso protetto da serranda metallica al corpo di fabbrica di un garage che, benché proiettato "a dente" nell'area pignorata, risulta bene graffiato con la suddetta particella n. 724 (cfr. foto 9 e 11). Ci si riferisce altresì ad un ulteriore varco di collegamento carrabile protetto da cancello tra l'area cortilizia del fabbricato distinto alla particella n. 648 sub 6 e il fondo confinante distinto al mappale n. 714 (cfr. foto 13, 14, 15 e 16).

L'appezzamento di terreno distinto in C.T. al foglio 39 mappale n. 533, pure compreso nel compendio immobiliare pignorato, in continuità funzionale con l'area cortilizia esterna del fabbricato distinto alla particella n. 648 sub 6 ed adibito a parcheggio e zona di movimentazione automezzi, si sviluppa per una superficie esterna, in parte a ghiaia stabilizzata e in parte pavimentata in battuto cementizio, pari a circa mq 4.300,00. Superficie quest'ultima comprendente anche le aree di sedime di alcuni manufatti privi di titolo autorizzativo, non regolarizzabili e di cui è pertanto prevista demolizione per rimessa in pristino. La superficie coperta afferente detti manufatti ricadenti nell'appezzamento di terreno distinto al mappale n. 533 per i quali è prevista demolizione è pari a circa mq 270,00.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante dei beni che formano il compendio immobiliare del Lotto 1 come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 12).

Si precisa infine che, per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti il Lotto n. 1, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

PATTI

Come già evidenziato, vanno ancora segnalate alcune interferenze tra i confini del complesso aziendale e ambiti limitrofi. Interferenze di natura funzionale, determinate dalla presenza di varchi di accesso, pedonali e carrabili, a fondi e unità immobiliari confinanti, da cui discendono di fatto servitù di transito nell'ambito dell'area cortilizia del fabbricato distinto a seguito delle operazioni di regolarizzazione catastale al foglio 39 particella n. 648 sub 6, in favore dell'unità immobiliare distinta in C.U. al foglio 39 particella n. 724 e del fondo distinto in C.T. al foglio 39 mappale n. 714.

Ci si riferisce segnatamente a quattro varchi di collegamento tra l'area cortilizia del fabbricato distinto alla particella n. 648 sub 6 e il fondo confinante su cui sorge la villa distinta alla particella n. 724.

Come illustrato negli elaborati grafici del rilievo peritale e nella documentazione fotografica (cfr. All. n. 12), un primo varco, corrispondente ad un passaggio pedonale protetto da cancello, si trova a poca distanza dall'accesso carrabile al complesso aziendale da via Valmaiura (cfr. foto 3 e 4); un secondo varco, corrispondente ad un passaggio carrabile protetto da cancello, si trova sullo stesso lato del primo in prossimità del cambiamento della linea di confine che, piegando a 90° in direzione sud, si pone parallelamente di fronte al prospetto sud-est del fabbricato distinto al n. 648 sub 6 (cfr. foto 5 e 6). Proprio su quest'ultimo segmento del confine tra area cortilizia del complesso aziendale e aree a giardino e manufatti pertinenziali della villa distinta alla particella n. 724 si aprono il terzo e quarto varco; il primo corrisponde ad un passaggio pedonale sempre protetto da un cancello (foto 9 e 10); il secondo corrisponde all'accesso protetto da serranda metallica al corpo di fabbrica di un garage che, benché proiettato "a dente" nell'area pignorata, risulta bene graffiato con la suddetta particella n. 724 (cfr. foto 9 e 11).

Ci si riferisce altresì ad un ulteriore varco di collegamento tra l'area cortilizia del fabbricato distinto alla particella n. 648 sub 6 e il fondo confinante distinto al mappale n. 714, consistente in un'area incolta su cui insistono vari manufatti destinati a depositi i quali, benché non pignorata, è risultata nel corso del sopralluogo peritale organica con le attività aziendali. Si tratta di un passaggio carrabile protetto da cancello, interposto tra altri due manufatti destinati a deposito, questi sì insistenti nell'area pignorata, e che, come nel prosieguo della presente relazione peritale meglio specificato, dovranno essere oggetto di demolizione in quanto privi di titolo autorizzativo (cfr. foto 13, 14, 15 e 16).

STATO CONSERVATIVO

Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 12), tutte le unità immobiliari compendiate nel Lotto 1 si sono presentate nel corso delle ricognizioni peritali in discreto stato conservativo per quanto riguarda sia gli ambienti interni dell'edificio distinto alla particella n. 648 sub 6, sia gli spazi esterni afferenti la corte pertinenziale sia quelli esterni adibiti a parcheggi e movimentazione automezzi organici alle attività aziendali corrispondenti al fondo pure pignorato distinto in C.T. al foglio 39 mappale n. 533.

PARTI COMUNI

Non sono state riscontrate parti comuni, fatte salve le servitù di transito rilevate di fatto in relazione alle già menzionate interferenze funzionali con ambiti limitrofi e segnatamente corrispondenti ai quattro varchi di collegamento tra l'area cortilizia del fabbricato distinto alla particella n. 648 sub 6 e il fondo confinante su cui sorge la villa distinta alla particella n. 724 nonché l'ulteriore varco carrabile

tra detta area cortilizia pignorata e il fondo confinante distinto al mappale n. 714; fatte altresì salve le servitù passive inerenti impianti e condutture sotterranee afferenti l'approvvigionamento idrico come nel prosieguo per quanto possibile meglio precisate, in assenza di più approfondite indagini geologiche e analisi chimico-fisiche e di natura ambientale concernenti il sottosuolo delle aree comprese nel compendio pignorato.

Per quanto concerne specificatamente l'interferenza funzionale e servitù di transito esistente di fatto per l'accesso carrabile al garage proiettato "a dente" nell'area cortilizia del fabbricato distinto alla particella n. 648 sub 6 (cfr. All. n. 12, foto 9 e 11), occorre far presente che già nelle fasi preliminari delle operazioni peritali erano state riscontrate, e opportunamente segnalate al G.E. (cfr. "Relazione in riferimento alla disposizione del Giudice in data 31.07.2020", depositata in atti il 14.08.2020), anomale compenetrazioni tra immobili confinanti e ambiguità nell'attribuzione degli identificativi catastali, con particolare riferimento al bene distinto alla particella n. 648 sub 3 di cui da apposita consultazione in Catasto la relativa planimetria risultava assente (cfr. visura planimetrica in All. n. 3).

A seguito dei successivi approfondimenti peritali compiuti, è tuttavia stato accertato che il suddetto garage con accesso carrabile dall'area cortilizia dei beni pignorati risulta effettivamente graffiato con la particella confinante non pignorata distinta in C.U. al n. 724, così come già indicato nell'originario estratto di mappa agli atti del procedimento e confermato dall'elaborato planimetrico afferente la suddetta particella n. 724 richiesto dal sottoscritto e consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 3).

Quanto alle riscontrate ambiguità nell'identificazione catastale del bene distinto alla particella n. 648 sub 3 esse sono state ricondotte, come già precedentemente spiegato, agli accatastamenti operati d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 10, del DM. n. 78/2010 e di cui risulta traccia nella certificazione storica catastale già in atti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni che formano il Lotto 1 non risultano gravati da livello o uso civico.

Quanto alle servitù, possono annoverarsi quelle di transito nell'area cortilizia del fabbricato pignorato distinto alla nuova particella n. 648 sub 6 per come riscontrate sussistenti di fatto in relazione alle interferenze funzionali derivanti dalla presenza di varchi di accesso, pedonali e carrabili, dall'area cortilizia stessa a vantaggio dell'unità immobiliare distinta in C.U. al foglio 39 particella n. 724 e del fondo distinto in C.T. al foglio 39 particella n. 714.

Come precedentemente precisato, ci si riferisce segnatamente a quattro varchi di collegamento tra l'area cortilizia del fabbricato pignorato e il fondo confinante su cui sorge la villa distinta alla particella n. 724.

Come illustrato negli elaborati grafici del rilievo peritale e nella documentazione fotografica (cfr. All. n. 12), un primo varco, corrispondente ad un passaggio pedonale protetto da cancello, si trova a poca distanza dall'accesso carrabile al complesso aziendale da via Valmaiura (cfr. foto 3 e 4); un secondo varco, corrispondente ad un passaggio carrabile protetto da cancello, si trova sullo stesso lato del primo in prossimità del cambiamento della linea di confine che, piegando a 90° in direzione sud, si pone parallelamente di fronte al prospetto sud-est dell'opificio (cfr. foto 5 e 6). Proprio su quest'ultimo segmento del confine tra area cortilizia del complesso aziendale e aree a giardino e manufatti pertinenziali della villa distinta alla particella n. 724 si aprono il terzo e quarto varco; il primo corrisponde ad un passaggio pedonale sempre protetto da un cancello (foto 9 e 10); il secondo corrisponde all'accesso protetto da serranda metallica al corpo di fabbrica di un garage che, benché proiettato "a dente" nell'area pignorata, risulta bene graffiato con la suddetta particella n. 724 (cfr. foto 9 e 11). Ci si riferisce altresì ad un ulteriore varco di collegamento tra l'area cortilizia del fabbricato distinto alla particella n. 648 sub 6 e il fondo confinante distinto al mappale n. 714, consistente in un'area incolta su cui insistono vari manufatti destinati a depositi i quali, benché non pignorata, è risultata nel corso del sopralluogo peritale organica con le attività aziendali. Si tratta di un passaggio

carrabile protetto da cancello, interposto tra altri due manufatti destinati a deposito, questi si insistenti nell'area pignorata, e che, come nel prosieguo della presente relazione peritale meglio specificato, dovranno essere oggetto di demolizione in quanto privi di titolo autorizzativo (cfr. foto 13, 14, 15 e 16).

Altre servitù di fatto rilevate nel corso delle operazioni peritali possono annoverarsi quelle passive inerenti impianti e condutture sotterranee afferenti approvvigionamento idrico come nel prosieguo per quanto possibile meglio precisate, in assenza di più approfondite indagini geologiche e analisi chimico-fisiche e di natura ambientale concernenti il sottosuolo delle aree comprese nel compendio pignorato.

Quanto agli asservimenti di terreni, come risultante anche dal dispositivo di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3957 del 19.06.2001 concernente un [...] *capannone agricolo, sito in Via Valmaiura, sul terreno riportato in catasto al foglio 39, particelle 354, 355, 356, 291, 536, 652, (ex 532), e n. 676* [...] (ovvero uno dei vari titoli edilizi che si sono susseguiti nel tempo e che hanno contrassegnato le varie fasi di ampliamento del compendio immobiliare pignorato fino all'ultima ristrutturazione con Denuncia Inizio Attività n. 55 prot.n. 51091/A del 26.10.2012 di cui nel successivo paragrafo di questa relazione dedicato alla regolarità edilizia dei manufatti più diffusamente si dirà), si segnala che con l'Atto di Asservimento redatto dal Notaio Dott. Gennaro Liguori il 29.11.2000 al rep. 30.523, registrato a Formia il 05.12.2000 al n. 1084, trascritto a Latina il 28.12.2000 al n. Reg. Gen. 24498 e al n. Reg. Part. n. 16395, i signori ****Omissis****, ciascuno per i propri diritti e insieme per l'intero, hanno asservito, per la costruzione del capannone sul terreno in Fondi in catasto al foglio 39 n. 676 (attualmente compreso nella maggiore consistenza del bene distinto al n. 648 sub 6), oggetto del parere della Commissione Edilizia del Comune di Fondi nella seduta del 08.06.2000 (progetto poi accreditato della menzionata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3957 del 19.06.2001), i seguenti terreni distinti in catasto al foglio 39 del Comune di Fondi: particelle nn. 355, 356, 291, 354, 536, 652 e 654, nonché le particelle nn. 674, 675, e 673 che per fusione hanno dato vita alla particella n. 676 portata all'urbano (per una superficie complessiva di mq 30.022).

Si fa presente che gli stessi sopraelencati terreni risultano essere stati oggetto di un successivo Atto di Asservimento, redatto sempre dal Notaio Dott. Gennaro Liguori, del 27.01.2001 rep. 33.101, registrato a Formia nel 2002 al n. 35 s. 2, trascritto a Latina il 29.01.2002 al n. Reg. Gen. 0238 e al n. Reg. Part. n. 01826, con il quale gli stessi signori ****Omissis****, ciascuno per i propri diritti e insieme per l'intero, hanno asservito i suddetti stessi terreni per la costruzione di due fabbricati rurali a destinazione residenziale, per il cui progetto la Commissione Edilizia del Comune di Fondi aveva espresso parere favorevole nella seduta del 29.11.2001, sul fondo distinto in catasto al foglio 39 particella n. 291, estraneo al compendio di beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione.

Acquisite dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali, sono riportate in appendice della presente relazione le copie degli Atti di asservimento redatti dal Notaio Dott. Gennaro Liguori, del 29.11.2000 rep. 30.523, registrato a Formia il 05.12.2000 al n. 1084, trascritto a Latina il 28.12.2000 al n. Reg. Gen. 24498 e al n. Reg. Part. n. 16395, e 27.01.2001 rep. 33.101, registrato a Formia nel 2002 al n. 35 s. 2, trascritto a Latina il 29.01.2002 al n. Reg. Gen. 0238 e al n. Reg. Part. n. 01826 (All. n. 5).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Viene di seguito riportata una descrizione delle caratteristiche tecnico-costruttive, strutturali ed impiantistiche del compendio di beni pignorati che formano il Lotto n. 1, ovvero il complesso edilizio e relative corti esterne a destinazione produttiva e commerciale ubicato nella zona extraurbana del Comune di Fondi, via Valmaiura snc, con attuale facies esito di una serie di titoli edilizi di cui nel prosieguo della presente relazione verranno fornite informazioni dettagliate, ed in particolare

dell'attuazione, con fine lavori risalente al 17.06.2015, prot. n. 25487/A, delle opere di cui alla Denuncia di inizio attività (Piano casa) n. 55 del 26.10.2012, ed attualmente identificato catastalmente, a seguito delle menzionate operazioni di regolarizzazione autorizzate dal G.E., come di seguito specificato:

- Fabbricato, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 6, cat. D/8;
- Appezamento di terreno, in C.T. foglio 39, mapp. 533;
- Bene, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 3, cat. C/6 (attuali manufatti corrispondenti ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, oggetto di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente, di cui è prevista demolizione e conseguente successiva procedura di soppressione catastale da porsi a carico dell'aggiudicatario con relativi costi in decurtazione del prezzo di stima).

Dalle documentazioni tecniche acquisite presso gli archivi del Comune di Fondi e dalle rilevazioni operate per quanto possibile in sito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, per ciascuna delle categorie costruttive sotto elencate si descrive quanto segue:

Fondazioni: per quanto desumibile dalle documentazioni tecniche acquisite, il capannone originario, attualmente corrispondente al fabbricato denominato "corpo di fabbrica sud", piano terra e primo, le fondazioni risultano costituite da plinti e travi di collegamento in conglomerato cementizio armato. Stesso dicasi per le fondazioni degli altri due corpi di fabbrica "centro" e "nord".

Esposizione: il fabbricato a destinazione produttiva e commerciale attualmente distinto in catasto a seguito delle operazioni di regolarizzazione autorizzate dal G.E. al foglio 39 particella n. 648 sub 6 ha forma rettangolare ed è esposto in direzione nord e sud, sui lati lunghi, e in direzione est e ovest sui lati corti, il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica riportata in appendice (cfr. All. n. 12).

Altezza interna utile: al piano terra, le altezze interne variano da circa m 3,00, in corrispondenza del "corpo di fabbrica sud", a circa m 4,00, in corrispondenza degli altri due corpi di fabbrica "centro" e "nord". Al piano primo, le altezze interne sono variabili, da un minimo di m 2,13 ad un massimo di m 4,07, con una media di circa m 3,55, in corrispondenza delle falde di copertura del "corpo di fabbrica sud", mentre sono costantemente pari a circa m 3,10 nello spazio senza soluzione di continuità al primo piano formato dai corpi di fabbrica "centro" e "nord".

Strutture verticali: per quanto concerne il capannone originario, attualmente corrispondente alla parte del fabbricato denominato "corpo di fabbrica sud", piano terra e primo, le strutture di elevazione risultano costituite da pilastri, travi, capriate e arcarecci in carpenteria metallica, unite tramite collegamenti saldati con pilastri in ferro inglobati in pilastri in C.A. gettati fino alla quota di tamponatura. Per quanto concerne le altre due parti di cui si compone il fabbricato, denominate "corpo di fabbrica centro" e "corpo di fabbrica nord", piano terra e primo, le strutture in elevazione sono realizzate con telai di pilastri e travi in C.A.

Solai: per quanto concerne il capannone originario, attualmente corrispondente alla parte del fabbricato denominato "corpo di fabbrica sud", il solaio del piano primo consta di un soppalco formato da carpenteria metallica, mentre sono del tipo in latero-cemento e caldana armata quelli del primo piano dei corpi di fabbrica "centro" e "nord".

Copertura: per quanto concerne il capannone originario, attualmente corrispondente alla parte del fabbricato denominato "corpo di fabbrica sud", la copertura è a tetto a due falde, realizzato con struttura metallica. In struttura metallica, ma formata da travi a doppio T poggianti su cordolatura sommitale in C.A. a sostegno di lastre in lamiera grecata, è anche la struttura di copertura degli altri due corpi di fabbrica "centro" e "nord".

Manto di copertura: per quanto concerne il capannone originario, attualmente corrispondente alla parte del fabbricato denominato "corpo di fabbrica sud", il manto di copertura è formato da lastre di eternit (successivamente "incapsulate" ed integrate con pannelli tipo "Isopan" come risultante dalla relazione asseverata allegata alla Comunicazione di Inizio Attività del 10.12.2003 prot. n. 42909/A), mentre quello della copertura degli altri due corpi di fabbrica è costituito da pannelli prefabbricati impermeabilizzanti e coibentanti tipo "Isopan".

Pareti esterne ed interne: tutte le pareti esterne risultano tamponate con blocchetti cementizi a faccia vista o protette da intonaco civile tinteggiato, mentre i divisori interni risultano realizzati con pannellature varie prefabbricate in cartongesso o d'alluminio, oppure nel caso dei servizi igienici, in mattoni forati e intonaco con maiolicature a parete. Il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: ad eccezione della zona uffici ove è stato installato un pavimento in laminato, le pavimentazioni del piano terra sono realizzate in cemento industriale in corrispondenza del "corpo di fabbrica sud" e con marmette di cemento e graniglia di marmo in corrispondenza degli altri corpi di fabbrica. Al piano primo, le pavimentazioni sono realizzate in resina o in cemento industriale.; il tutto di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: porte e portelloni esterni sono tutti in metallo, scorrevoli o ad ante, mentre le finestre sono protette da infissi metallici, di tipo continuo in corrispondenza del primo piano fronte est e nord dei corpi di fabbrica "centro" e "nord". Le bussole interne sono in legno del tipo tamburato con impiallicciatura in legno laccato o in alluminio; il tutto di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nelle ricognizioni effettuate nel corso del sopralluogo peritale, l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo industriale. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge.

L'impianto idrico si è presentato funzionante, con circuiti di alimentazione fredda/calda, e apparecchi sanitari di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Non sono presenti, o comunque non sono funzionanti, impianti di riscaldamento o raffrescamento. Trattandosi di un edificio comunque prevalentemente utilizzato e destinato ad attività produttive, non si ritiene necessaria la produzione dell'Attestato di prestazione Energetica (APE), in relazione alle fattispecie di esclusione di cui all'art. 3, comma 3, lettera b) del D.Lgs. n. 192/2005 e ss. mm. ii.

È presente un impianto montacarichi addossato al fronte ovest del fabbricato.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, esso avviene, per quanto desumibile dalle documentazioni tecniche acquisite e per quanto è stato possibile verificare durante le ricognizioni peritali, mediante apposite condotte convogliate in impianto di depurazione a fanghi attivi con collegata rete di subirrigazione. Lo smaltimento delle acque bianche è invece effettuato con apposita rete munita di pozzetti di ispezione poste ai piedi dei pluviali per il convogliamento delle acque in un fosso di scolo posto al confine del lotto.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, esso risulta garantito da allaccio alla condotta pubblica cittadina passante su via Valmaiura. Dalle ricognizioni operate in sito risulta che la condotta di adduzione idrica dall'acquedotto comunale recapiti in un chiusino ubicato in prossimità del confine tra area cortilizia del complesso aziendale e aree a giardino e manufatti pertinenziali della villa distinta alla particella n. 724 e segnatamente davanti al passaggio pedonale protetto da un cancello e a fianco del corpo del garage graffato con la suddetta particella n. 724 (cfr. foto 9, 10 e 11). In detto chiusino risulta recapitare anche la condotta di adduzione idrica della attigua particella n. 724, estranea al pignoramento, segnalando pertanto la sussistenza di una servitù passiva gravante sul fondo pignorato.

Altro: gli spazi esterni di pertinenza del fabbricato distinto in catasto con la nuova particella n. 648 sub 6 si presentano tutti pavimentati: asfaltati in corrispondenza del percorso di collegamento all'accesso da via Valmaiura e nella zona antistante il fronte est del fabbricato a destinazione produttiva e commerciale; in battuto di cemento nelle altre zone circostanti l'edificio. Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno distinto al mappale n. 533, compendiato nella consistenza del Lotto n. 1 in quanto adibito a parcheggio e movimentazione automezzi funzionale alle attività aziendali, le superfici, tutte carrabili, sono pavimentate in parte con misto di cava e in parte con battuto cementizio. Negli spazi esterni è presente un impianto di illuminazione e vi insiste il locale tecnico dell'impianto smaltimento reflui. Un filare di pini domestici divide funzionalmente il percorso di accesso al complesso aziendale da Via Valmaiura dall'attigua zona adibita a parcheggio corrispondente al fondo distinto al mappale n. 533.

Un Certificato di destinazione urbanistica inerente il terreno pignorato distinto al foglio 39 mappale 533 si trova allegato all'Atto di compravendita, stipulato dal Dott. Marciano Schettino, Notaio in Formia, rep. 8375 del 31.01.2012 (cfr. All. n. 5).

Per la particella all'urbano distinta al n. 648, stralcio del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978, si trova nella relativa scheda allegata in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 6).

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Si precisa che nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 06.07.2020 è stata riscontrata, in alcune zone interne al piano terra del fabbricato pignorato, la presenza di attrezzature, macchinari, materiali vari e prodotti di manifattura e che in riferimento a ciò nella "Relazione a seguito dell'accesso del custode presso gli immobili oggetto di esecuzione e richieste in merito", del 11.08.2020, depositata dai Custodi Giudiziari, è segnalato testualmente quanto segue: [...] *in occasione dell'accesso si poteva constatare, come la piena disponibilità degli immobili sottoposti ad esecuzione, fosse in capo ai cartolari proprietari, fatta eccezione di parte dei capannoni, all'interno dei quali si è potuto notare del materiale, nello specifico tende da sole, pronte per la consegna ed altresì dei macchinari necessari per il confezionamento delle stesse, materiale quest'ultimo sempre di proprietà di società riconducibili alla famiglia degli esecutati, sul punto giova evidenziare che non è stato fornito comunque alcun titolo, in occasione dell'accesso, idoneo a giustificare la presenza all'interno dei manufatti oggetto di esecuzione di soggetti terzi e/o comunque società autorizzate ad occuparne anche solo parte [...].*

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1989 al 19/12/1990	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	08/06/1989	26371	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	05/07/1989	12264	8443
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	23/06/1989	1414	1/V
Dal 19/12/1990 al 28/11/2020	**** Omissis ****	donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	19/12/1990	30693	8995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/01/1991	1748	1538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	07/01/1991	225	1
Dal 24/05/1995 al 28/11/2020	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Liguori	24/05/1995	18236	3488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	12/06/1995	10011	6827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	26/05/1995	936	1V
Dal 31/01/2012 al 28/11/2020	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marciano Schettino	31/01/2012	8375	6152
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2012 al 28/11/2020	**** Omissis ****	decreto di trasferimento di beni immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G.E. Dott.ssa Rosaria Giordano	20/03/2012	144/2012	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	28/03/2012	7040	4912
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.

In appendice della presente relazione sono riportate le visure storiche catasto terreni dei beni soppressi o modificati, utili alla ricostruzione dei vari frazionamento avvenuti, distinti al foglio 39 del Comune di Fondi mappali nn. 531, 532, 831, 648, 676, 673, 675 (cfr. All. n. 3).

In appendice della presente relazione, oltre ai già menzionati Atti di asservimento redatti dal Notaio Dott. Gennaro Liguori, sono altresì riportate le copie degli atti notarili inerenti la provenienza dei beni pignorati acquisiti nel corso delle operazioni peritali (All. n. 5), e segnatamente dei documenti di seguito elencati:

- Atto di donazione con riserva di usufrutto, stipulato dal Dott. Antonio Schettino, Notaio in Minturno, rep. n. 30693 del 19/12/1990;
- Atto di compravendita, stipulato dal Dott. Gennaro Liguori, Notaio in Fondi, rep. 18236 del 24.05.1995;
- Atto di compravendita, stipulato dal Dott. Marciano Schettino, Notaio in Formia, rep. 8375 del 31.01.2012 (con allegato Certificato di destinazione urbanistica terreno in Fondi distinto in C.T. al foglio 39 mappale n. 533);
- Decreto di trasferimento di beni immobiliari, sottoscritto dal G.E. Dott.ssa Rosaria Giordano, rep. 144/2012 del 20.03.2012 e relativa nota di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Latina il 22/12/1999
 Reg. gen. 25556 - Reg. part. 4899
 Importo: € 619.748,28

- A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Latina il 09/09/2009
 Reg. gen. 23894 - Reg. part. 4931
 Importo: € 2.500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Latina il 01/07/2013
 Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631
 Importo: € 1.637.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca legale** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 29/04/2015
 Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238
 Importo: € 187.543,54
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 01/04/2016
 Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041
 Importo: € 76.980,24
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 24/05/2016
 Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
 Importo: € 120.022,56
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**
 Trascritto a Latina il 17/01/2019
 Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Si segnala che la formalità Reg. gen. 25556 - Reg. part. 4899, iscritta a Latina il 22.12.1999, reca l'importo in lire e che pertanto nell'elenco sopra riportato detto importo è stato convertito in euro. Per la stessa formalità si segnala altresì che nella "Sezione C - Soggetti" della relativa certificazione in atti, l'esecutato **** Omissis **** figura tra i "debitori non datori di ipoteca".

NORMATIVA URBANISTICA

I fondi pignorati su cui sorgono gli immobili di cui al Lotto n. 1 ricadono tutti in zona "Zona Agricola V3" secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. I predetti fondi pignorati ricadono altresì, in parte, senza interferenza con il fabbricato regolarmente autorizzato su di essi edificato, nella fascia del Fosso Valmajura di cui al vincolo paesaggistico R.D. 09.03.1924 (art. 35 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020.

Le aree non risultano gravate da vincolo idrogeologico. Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del PTPR Lazio (All. n. 6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I manufatti che formano il compendio dei beni pignorati a destinazione produttiva ubicati in Comune di Fondi, con accesso dalla Via Valmaiura snc, ed attualmente, a seguito delle operazioni di regolarizzazione catastale autorizzate del G.E., identificati in Catasto al foglio 39, particella n. 648 sub 6, mappale n. 533 e particella n. 648 sub 3 (quest'ultimo bene corrispondente ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, oggetto di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente, di cui è prevista demolizione), risultano l'esito di vari interventi edilizi succedutisi nel tempo a partire da quelli di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 864 del 15.01.1998, concernente un [...] *capannone adibito alla lavorazione di tende da sole e deposito di prodotti per l'attività commerciale, distinto in catasto al foglio n° 39 mappali n° 648 [...]*, e della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3957 del 19.06.2001, concernente un [...] *capannone agricolo, sito in Via Valmaiura, sul terreno riportato in catasto al foglio 39, particelle 354, 355, 356, 291, 536, 652, (ex 532), e n. 676 [...]*.

Dalla relazione tecnica allegata al progetto di cui alla predetta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 864/1998 si evince che l'istanza riguardava la regolarizzazione di modifiche ed ampliamenti del manufatto precedentemente autorizzato dal Comune di Fondi "in data 23/06/1990 prot. n. 1/11443".

Dalla Comunicazione Inizio Attività prot. n. 42909/A del 10.12.2003, avente per oggetto [...] *Manutenzione e adeguamento impianto di depurazione al Capannone Artigianale in Fondi, via Valmaiura, già autorizzato con C.E. in Sanatoria n° 864 del 15/01/1998 [...]*, si desume, relativamente al bene distinto al foglio 39 n. 648, la realizzazione di lavori consistenti [...] *nella posa in opera di pannelli tipo ISOPAN atti ad integrare l'esistente copertura in eternit del capannone. Ciò consentirà oltre ad un incapsulamento delle polveri un adeguato isolamento termico. Nell'ambito dell'intervento sono previsti altresì lavori di scavo finalizzati ad integrare e adeguare l'impianto smaltimento reflui con nuovi pozzetti, condotte e installazione di impianto di depurazione di supporto all'attuale Fossa IMHOFF la quale assumerà funzione di vasca di decantazione [...]*.

Segnatamente per quanto concerne il locale destinato ad attività artigianale [...] *riportato in catasto urbano al Foglio n° 39, mappale 648/1 [...]*, risulta essere stato rilasciato dal Comune di Fondi il Certificato di Agibilità n. 1621 del 29.04.2004.

Dalle documentazioni raccolte presso l'archivio del Comune di Fondi risulta essere stata presentata, al

prot. n. 46393/A, pratica n. 1405 del 10.12.2004, istanza di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003, relativamente ai fabbricati compresi nel compendio pignorato distinti al foglio 39 particelle nn. 648 e 674. Con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 563 del 24.05.2005, risulta essere stato autorizzato un ampliamento dei capannoni adibiti ad uso artigianale e la realizzazione di un piazzale carrabile.

Con Permesso di Costruire n. 2012 del 23.01.2009, risulta essere stata autorizzata [...] *la realizzazione di un portico di pertinenza di un magazzino destinato alla lavorazione di tende da sole e tendaggi in genere* [...].

Con Permesso di Costruire n. 2190 del 03.09.2009, risulta essere stata autorizzata una [...] *variante in corso d'opera per la realizzazione di un porticato autorizzato con permesso di costruire n. 2012 del 23/01/2009* [...].

Dalla Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 3862 prot. n. 23916/A del 21.05.2012 avente per oggetto [...] *Realizzazione di recinzione* [...], si desume la realizzazione di opere di recinzione del fondo distinto al foglio 39 mappale n. 533.

Con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1630 del 14.09.2012, risulta essere stato autorizzato un cambio di destinazione d'uso da capannone agricolo a uso artigianale nonché in parte ad uso commerciale, relativamente agli immobili compresi nel compendio pignorato distinti al foglio 39 particelle nn. 648 e 676.

Dalla Denuncia Inizio Attività n. 55 prot.n. 51091/A del 26.10.2012, avente per oggetto [...] *Ristrutturazione edilizia e ampliamento in applicazione della L.R. n° 21/2009 e succ. modifiche ed integrazioni (Piano Casa) ai fabbricati siti in Fondi in via Valmaiura* [...], si desume la realizzazione di sistematiche opere di ristrutturazione ed ampliamento degli immobili compresi nel compendio pignorato distinti al foglio 39 particelle nn. 648 sub 5, 676 sub 1, 676 sub 2, 832.

Per le opere di cui alla suddetta Denuncia Inizio Attività n. 55 prot.n. 51091/A del 26.10.2012, registrata presso il Comune di Fondi quale "SCIA prot. n. 51091 del 26.10.2012", risulta essere stata presentata, in data 17.06.2015, prot. n. 25487/A, la dichiarazione di fine lavori (iniziati in data 28.05.2012 e conclusi in data 17.06.2015) e certificazione di collaudo finale per la conformità al progetto presentato ai sensi dell'art. 23 comma 7 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Sono allegate in appendice della presente relazione copie della Denuncia Inizio Attività n. 55 prot.n. 51091/A del 26.10.2012 e della dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale prot. n. 25487/A del 17.06.2015 (All. n. 7).

Copia completa delle documentazioni più significative inerenti la storia edilizia del compendio pignorato di cui al Lotto 1 come rinvenute presso gli archivi del Comune di Fondi è consultabile in appendice della presente relazione (All. n. 8).

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.

Nel corso delle ricognizioni in sito, nonché a seguito delle operazioni peritali inerenti le regolarizzazioni catastali autorizzate del G.E., è risultata corrispondenza tra stato dei luoghi e caratteristiche volumetriche e distributive dei fabbricati oggetto della Denuncia Inizio Attività n. 55 prot.n. 51091/A del 26.10.2012, registrata presso il Comune di Fondi quale "SCIA prot. n. 51091 del 26.10.2012" (cfr. All. n.7), ad eccezione di alcune superfetazioni riscontrate nel prospetto est dell'edificio pignorato, afferenti locali tecnici e montacarichi e chiusura di parte dei ballatoi del primo piano, e ad eccezione altresì di alcuni manufatti accessori privi di titolo autorizzativo e non regolarizzabili attualmente presenti nelle zone esterne del complesso aziendale (riconducibili al bene tuttora accatastato al Foglio 39, particella n. 648 sub 3 corrispondente ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente), il tutto come rappresentato e descritto nelle tavole di rilievo e nella documentazione fotografica allegata in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 12).

In riferimento alle suddette difformità riscontrate si precisa quanto segue:

Quanto alle superfetazioni afferenti locali tecnici e montacarichi, che sviluppano una superficie utile lorda pari complessivamente a circa mq 20,45, esse sono regolarizzabili, in quanto da considerarsi componenti tecniche e tecnologiche con sviluppo superficiale e volumetrico comunque compreso nelle tolleranze costruttive del 2% di cui all'art. 34-bis comma 1 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. Dette superfici sono state pertanto considerate nella consistenza del manufatto pignorato poiché comunque non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente, salvo ovviamente quantificazione dei costi di regolarizzazione a decurtazione del prezzo a base d'asta per gli adempimenti di cui al comma 3 del suddetto articolo 34-bis.

Quanto alle superfetazioni afferenti la chiusura di alcune parti del ballatoio del piano primo, che sviluppano una superficie utile lorda pari complessivamente a circa mq 9,50, esse non si ritiene siano regolarizzabili e per le quali è pertanto prevista demolizione per rimessa in pristino, con costi anche in questo caso posti a carico dell'aggiudicatario e in decurtazione del valore di stima.

Quanto ai manufatti accessori privi di titolo autorizzativo e non regolarizzabili attualmente presenti nelle zone esterne del complesso aziendale e riconducibili al bene tuttora accatastato al Foglio 39, particella n. 648 sub 3, che dal rilievo operato in sito sviluppano una superficie utile lorda pari complessivamente a circa mq 790,00, è ovviamente prevista demolizione per rimessa in pristino, con costi posti a carico dell'aggiudicatario e in decurtazione del valore di stima.

Considerando le caratteristiche tecnico costruttive informate a grande semplicità dei manufatti da demolire, sia delle chiusure di alcune parti del ballatoio sul prospetto ovest dell'edificio distinto con la nuova particella n. 648 sub 6, sia dei fabbricati accessori insistenti nelle zone esterne del complesso aziendale, considerando altresì una consistenza superficiale dei manufatti da demolire pari complessivamente a circa mq 799,50, assumendo quindi il valore medio di € 150,00/mq quale prezzo unitario per la loro demolizione e rimessa in pristino, comprensivo di trasporto a rifiuto in discarica autorizzata dei materiali di risulta e l'assistenza tecnica, il costo presuntivo delle opere di demolizione e messa in pristino dei suddetti manufatti può essere presuntivamente calcolato pari € 119.925,00, arrotondabili ad € 120.000,00, da porsi a carico dell'aggiudicatario e pertanto da decurtare dal prezzo a base d'asta dei beni di cui al Lotto 1.

Tutte le altre difformità riscontrate risultano regolarizzabili mediante SCIA di completamento, ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., con costi, sia tecnici sia amministrativi (compresi quelli inerenti la soppressione catastale dell'unità immobiliare n. 648 sub 3, possibile solo previa demolizione dei manufatti censiti d'ufficio benché privi di titolo autorizzativo e non sanabili), quantificabili in via presuntiva in circa € 6.000,00.

Considerando le voci di spesa sopra elencate, il costo complessivo delle operazioni necessarie a conseguire la regolarità urbanistico-edilizia del compendio di beni che formano il Lotto n. 1, compresa l'acquisizione dell'agibilità, a carico dell'acquirente, è quantificabile in complessivi approssimati € 126.000,00.

Si precisa che, trattandosi i beni compendati nel Lotto n. 1 ricadenti generalmente tra le fattispecie di cui alla lettera b) del comma 3 dell'art. 3 del DLgs n. 192/2005 e ss. mm. ii., ovvero "gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili" non risultando altresì precisamente identificabili allo stato attuale gli spazi a destinazione commerciale, per detti manufatti deve considerarsi al momento escluso l'obbligo di predisposizione e presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locali commerciali ubicati a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, piano terra

DESCRIZIONE

Compendio di beni a destinazione commerciale formato da tre unità immobiliari contigue e funzionalmente collegate, con relative pertinenze esterne, poste al piano terreno di un edificio a tre livelli fuori terra.

Il compendio di beni di cui al presente Lotto 2 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue:

- negozio in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 9;
- negozio in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 10;
- locale deposito in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 13.

Si segnala che il bene distinto al sub 13, accatastato come locale deposito, risulta non conforme ai titoli autorizzativi edilizi. Ne consegue pertanto che, come meglio precisato nel prosieguo della presente relazione peritale, trattandosi di superfetazione priva di titolo autorizzativo non sanabile, la sua consistenza verrà considerata a titolo di superficie esterna pertinenziale, mentre saranno computate le spese per procedure e opere di messa in pristino a decurtazione del valore di stima.

Si fa inoltre presente che nella consistenza del Lotto 2 in argomento viene considerata compresa a titolo esclusivo parte della corte esterna dell'intero fabbricato, per una superficie pari a mq 478,00, con geometria e distacchi meglio precisati nel prosieguo della presente relazione; area, quest'ultima, ove il progetto di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012, denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011" (richiesta per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire), prevede la realizzazione di un ampliamento volumetrico a destinazione commerciale e residenziale per una superficie utile netta pari a mq 189,60, il tutto come meglio dettagliato nel prosieguo della presente relazione peritale.

Il compendio di beni di cui al Lotto 2 in argomento è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e alle altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In appendice della presente relazione di stima è allegato il verbale di accesso nell'immobile oggetto del procedimento, avvenuto in data 15.07.2020, e la relativa nota di convocazione redatta di concerto con il Custode Giudiziario (All. n. 1).

Sempre in appendice della presente relazione sono allegate le visure storiche, l'estratto di mappa e le piante catastali dei beni che formano il Lotto 2 come sopra elencati (All. n. 2).

Si segnala che l'attuale estensione del fondo distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi

soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013.

Fusione, questa sopra citata, da mettersi in relazione, come nel prosieguo della presente relazione peritale più in dettaglio spiegato, con la menzionata pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma tuttora non perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Si riportano in appendice la visura catastale storica inerenti il fondo distinto in C.T. foglio 30 particella n. 797 unitamente a quella del fondo attualmente soppresso distinto in C.T. foglio 30 particella n. 1244 (All. n. 4).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Occorre far presente che l'attuale estensione del fondo pignorato distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013. (cfr. visure particelle nn. 797 e 1244 in All. n. 4).

Il terreno distinto alla particella 1244 risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137, e successivamente oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444 (cfr. atti Morelli e M. Schettino in All. n. 4).

Le unità negoziali elencate nelle ipoteche volontarie a garanzia di mutuo, del 27.04.2007 e del 01.07.2013 (precedenti alla fusione del fondo 1244 nel 797) non citano espressamente il terreno distinto alla particella n. 797, ma riguardano tutte le unità immobiliari con vari subalterni censite in catasto fabbricati. Stesso dicasi per i pignoramenti.

Va precisato che, come nel prosieguo della presente relazione più in dettaglio illustrato, la fusione della particella 1244 nella 797 è da mettersi in relazione con una pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

TITOLARITÀ

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

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

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

•****Omissis****:

Nuda proprietà in quota 1/1 per il negozio distinto al sub 9;
Nuda proprietà in quota 1/2 per il bene distinto al sub 13.

•****Omissis****:

Nuda proprietà in quota 1/1 per il negozio distinto al sub 10;
Nuda proprietà in quota 1/2 per il bene distinto al sub 13.

•****Omissis****:

Usufrutto in quota 1/2 per il negozio distinto al sub 9;
Usufrutto in quota 1/2 per il negozio distinto al sub 10;
Usufrutto in quota 1/2 per il bene distinto al sub 13.

•****Omissis****:

Usufrutto in quota 1/2 per il negozio distinto al sub 9;
Usufrutto in quota 1/2 per il negozio distinto al sub 10;
Usufrutto in quota 1/2 per il bene distinto al sub 13.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli indirizzi di residenza dei soggetti esegutati a vario titolo proprietari del bene di cui al Lotto 2 sono stati desunti dai certificati di residenza depositati in atti.

Sempre dalle documentazioni riversate in atti si deduce che l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, mentre gli esegutati **** Omissis **** risultano coniugati in regime di separazione dei beni ma per i quali, dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio relativi acquisiti dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali (cfr. All. n. 18), risulta che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Latina, in data 09.12.2020 n.r.g. 2364/2020, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi **** Omissis ****.

CONFINI

Il fondo su cui insiste l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto 2, ovvero il terreno distinto in C.T. al foglio 30 particella n. 797, confina con l'area di rispetto della via Appia lato Itri, a sud-ovest, con le particelle nn. 496 e 1245, a nord-ovest, con lo stradello distinto alla particella n. 1243 nonché con il fondo particella n. 741, a nord-est, con la striscia di terreno distinta alla particella n. 978 nonché con il fondo particella n.798, a sud-est.

Il negozio oggetto del Lotto 2, distinto alla particella 797 sub 9, confina a sud-est con il corpo scala di servizio ai piani superiori e, senza soluzione di continuità ed in collegamento funzionale, con l'unità immobiliare anch'essa a destinazione commerciale distinta al sub 10; il suddetto negozio distinto al sub 10 confina altresì, senza soluzione di continuità, con il sub 13, attualmente adibito e accatastato come locale deposito, il quale tuttavia, in quanto superfetazione priva di titolo autorizzativo e non sanabile, dovrà essere oggetto di procedure e opere di messa in pristino. Ad ogni modo, l'unità immobiliare distinta al sub 13 nella sua attuale configurazione volumetrica confina a sud-est con in fabbricato distinto alla limitrofa particella n. 798, con parete perimetrale in aderenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio (sub 9)	132,00 mq	148,00 mq	1,00	148,00 mq	4,00 m	terra
Negozio (sub 10)	126,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	4,00 m	terra
Spazio esterno pertinenziale (sub 13)	57,00 mq	57,00 mq	0,20	11,40 mq	0,00 m	terra
Porticato con tenda (sub 9 e sub 10)	130,00 mq	130,00 mq	0,30	39,00 mq	3,20 m	terra
Superficie esterna comune per parcheggio	500,00 mq	500,00 mq	0,10	50,00 mq	0,00 m	terra
Area esterna esclusiva (anche per eventuale ampliamento volumetrico)	478,00 mq	478,00 mq	0,30	143,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				531,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				531,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante dei beni che formano il compendio immobiliare del Lotto 2 come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 13)

Ai fini del calcolo delle superfici convenzionali, si fa presente quanto segue: per gli spazi utilizzabili a parcheggio nell'ambito della corte comune del fabbricato è stato adottato un coefficiente 0,10; per l'area esterna di uso esclusivo da delimitarsi come in dettaglio specificato negli elaborati grafici è stato adottato un coefficiente 0,30, anche tenendo conto dell'incidenza teorica di un eventuale ampliamento volumetrico qualora fosse possibile usufruire, secondo la normativa vigente successivamente al trasferimento dei beni di cui al Lotto 2, della richiesta pendente di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; per la zona esterna protetta da tenda retraibile e utilizzata per esposizione merci, è stato adottato un coefficiente 0,30; per la zona esterna corrispondente all'attuale sub 13, al netto dei costi per procedure e opere di messa in pristino della superfetazione non autorizzata e non sanabile, è stato adottato un coefficiente 0,20.

Si fa altresì presente che ai fini della stima l'area esterna libera corrispondente alla particella 797 è stata considerata comune a tutti i Lotti da 2 a 6 solo per una quota pari a mq circa 1.052,00,

comprendente i percorsi di accesso sia dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243 nonché anche gli spazi destinati a posto auto scoperto di pertinenza specifica degli immobili dei Lotti 3, 4, 5, e 6. La residua quota pari a mq circa 478,00 è stata invece considerata di futuro appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, anche per l'eventuale attuazione, qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale è stato espresso parere favorevole dal Comune di Fondi in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Negli elaborati grafici, oltre che le superfici del subalterno 13 oggetto di superfetazione non autorizzata e non sanabile, per la quale è prevista messa in pristino, sono altresì indicate alcune difformità nelle articolazioni interne dei negozi come rilevate nel corso delle operazioni peritali rispetto ai titoli autorizzativi e/o alle piante catastali. Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1986 al 09/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.90
Dal 22/01/1988 al 25/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 270,00 mq Piano T
Dal 25/10/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4, Cons. 139,00 mq Piano T
Dal 25/10/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4, Cons. 132,00 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 26/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4, Cons. 132,00 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 28/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 9 Categoria C1 Cl.8, Cons. 139,00 mq Piano T
Dal 26/05/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 10 Categoria C1 Cl.8, Cons. 132,00 mq Piano T

Dal 09/02/2006 al 30/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.30
Dal 30/10/2008 al 18/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.30
Dal 15/12/2009 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1 Piano T
Dal 15/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1 Piano T
Dal 18/10/2013 al 28/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.22.00
Dal 09/11/2015 al 28/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 10 Categoria C1 Cl.8, Cons. 132,00 mq Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 57,00 mq Rendita € 88,31 Piano T
Dal 28/12/2016 al 29/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 10 Categoria C1 Cl.8, Cons. 132,00 mq Rendita € 3.245,00 Piano T
Dal 28/12/2016 al 29/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 9 Categoria C1 Cl.8, Cons. 139,00 mq Rendita € 3.417,09 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Occorre ancora segnalare che la corte comune indivisa distinta in C.T. al foglio 30 del Comune di Fondi particella n. 797 incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244.

Si precisa che quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137, e successivamente oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444. Copia uso studio di quest'ultimo atto del Notaio Schettino è riportata in allegati unitamente alle visure storiche catasto terreni dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797 e 1244 (cfr. All. n. 4).

Come in precedenza accennato, la fusione della particella n. 1244 nella particella n. 797 è da mettersi in relazione con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

In relazione alla suddetta istanza di Permesso di Costruire, si precisa che l'eventuale possibilità futura (se compatibile con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del trasferimento del bene) di realizzare un ampliamento volumetrico a destinazione commerciale e residenziale per mq di superficie utile netta pari a mq 189,60, si è ritenuto di riservarla ad appannaggio esclusivo degli immobili compendati nel Lotto 2.

A tale scopo infatti, è stato previsto di riservare ad uso esclusivo del compendio dei beni di cui al Lotto 2 una quota pari a mq circa 478,00 della corte esterna comune, così come meglio precisato nel prosieguo della presente relazione e descritto negli elaborati grafici di cui al Lotto 2 (cfr. All. n. 13).

Si segnala inoltre che il bene distinto al sub 13, accatastato come locale deposito, risulta non conforme ai titoli autorizzativi edilizi. Ne consegue pertanto che, come meglio precisato nel prosieguo della presente relazione peritale, trattandosi di superfetazione priva di titolo autorizzativo non sanabile, la sua consistenza verrà considerata a titolo di superficie esterna pertinenziale, mentre saranno computate le spese per procedure e opere di messa in pristino a decurtazione del valore di stima.

In appendice della presente relazione sono allegate la mappa catastale, le planimetrie e piante depositate e le visure catastali storiche (cfr. All. n. 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	797	13		C2	1	57,00 mq	59,00 mq	88,31 €	T	
	30	797	9		C1	8	139,00 mq	160,00 mq	3417,09 €	T	
	30	797	10		C1	8	132,00 mq	155,00 mq	3245 €	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	
30	797				ente urbano		00.22.00 mq				

Corrispondenza catastale

Nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate nonché a quanto contenuto

nell'atto di pignoramento, con le seguenti precisazioni:

- l'attuale articolazione interna dei locali commerciali distinti al sub 9 e al sub 10 presenta alcune difformità rispetto alle piante depositate in catasto (nonché a quelle di cui agli elaborati grafici del progetto accreditato della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996) che, come dettagliatamente evidenziate nel rilievo peritale (cfr. All. n. 13), si sostanziano in alcune tramezzature leggere che articolano e separano gli spazi espositivi. Le difformità riscontrate rientrano nelle fattispecie di cui all'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 (come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016) e pertanto regolarizzabili con le procedure di cui al comma 5 dello stesso articolo, ovvero mediante comunicazione di inizio lavori asseverata postuma previo pagamento delle previste sanzioni. Pertanto, a giudizio del sottoscritto, non è necessario procedere ad eseguire variazioni di aggiornamento catastale in quanto dette variazioni potranno più opportunamente essere compiute nell'ambito delle procedure di regolarizzazione amministrativa, atteso che la vendita può comunque avvenire poiché quanto rilevato non altera in modo significativo la categoria, la consistenza e la rendita catastale dell'unità immobiliare;. Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente;

- il bene distinto al sub 13, accatastato come locale deposito, risulta non conforme ai titoli autorizzativi edilizi. Ne consegue pertanto che, trattandosi di superfetazione priva di titolo autorizzativo non sanabile, la sua consistenza viene considerata a titolo di superficie esterna pertinenziale, mentre saranno computate le spese per procedure e opere di messa in pristino a decurtazione del valore di stima;

- la corte comune indivisa distinta in C.T. alla particella n. 797 incorpora (a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013), anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto al mappale n. 1244 oggi soppresso. Come già in precedenza accennato, detto incorporamento è da mettersi in relazione con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire. Poiché si è ritenuto di considerare l'eventuale ampliamento di cui alla suddetta richiesta di Permesso di Costruire (qualora possibile in funzione della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'aggiudicazione) esclusivo appannaggio del Lotto n. 2, si precisa che, conseguentemente, parte della corte comune distinta al mappale 797 deve considerarsi compresa a titolo esclusivo nel novero della consistenza del Lotto n. 2 stesso, e segnatamente, come indicato negli elaborati grafici a cui si rimanda (All. n. 13), per una superficie pari a mq 478,00, con geometria e distacchi meglio precisati nel prosieguo della presente relazione. Nei suddetti elaborati grafici è altresì indicata la localizzazione come da progetto dell'eventuale ampliamento volumetrico a destinazione commerciale e residenziale, con sviluppo a terra per una superficie pari a mq 189,60.

PRECISAZIONI

Si precisa che il compendio dei beni di cui al Lotto 2 della presente relazione è formato dai locali a destinazione commerciale distinti alle particelle nn. 797 subalterni n. 9 e n. 10, nonché dal bene distinto al subalterno n. 13, attualmente accatastato quale "unità afferenti edificate su aree di corte" con destinazione a magazzino, esito di una superfetazione non autorizzata e non sanabile, per la quale, come già in precedenza precisato, è prevista messa in pristino.

Nel compendio immobiliare del Lotto 2 è altresì ricompresa una parte della corte comune corrispondente alla particella 797, in quota di circa mq circa 478,00 da considerarsi appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, eventualmente utile anche per l'attuazione, qualora possibile

in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale è stato espresso parere favorevole dal Comune di Fondi in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Altro ambito della corte comune da considerarsi appannaggio esclusivo dei locali commerciali compendati nel Lotto 2 è inoltre lo spazio coperto dal "porticato e tenda con struttura retrovibile", ovvero la struttura posta al piano terra sul fronte sud-ovest del fabbricato autorizzata con Permesso di Costruire n. 1369 del 09.02.2007.

Come più in dettaglio illustrato negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 13), il locale commerciale distinto al subalterno n. 9 si trova nell'ala nord-ovest del piano terreno del fabbricato pignorato ed attualmente in continuità funzionale con l'attiguo locale a medesima destinazione commerciale distinto al subalterno 10. Si compone di un grande spazio e di un servizio igienico con altezze interne di circa 4 mt.

Gli ambienti sopra descritti sviluppano nel complesso una superficie utile netta (S.U.) pari a circa mq 132,00, rispetto ad una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a circa mq 148,00.

Il locale commerciale distinto al subalterno n. 10 si trova nell'ala sud-est del piano terreno del fabbricato pignorato ed attualmente in continuità funzionale con l'attiguo locale a medesima destinazione commerciale distinto al subalterno 9. Si compone di un grande spazio con altezze interne di circa 4 mt. Non è presente servizio igienico (non essendoci attualmente distinzione funzionale, il negozio gode comunque del servizio igienico presente nel subalterno 9).

L'ambiente sopra descritto sviluppa nel complesso una superficie utile netta (S.U.) pari a circa mq 126,00, rispetto ad una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a circa mq 140,00.

Quanto al bene distinto al sub 13, accatastato come locale deposito ed attualmente utilizzato dal negozio formato dalle unità immobiliari sopra citate distinte ai subalterni nn. 9 e 10, trattandosi di superfetazione priva di titolo autorizzativo non sanabile, si precisa che la sua consistenza, pari circa mq 57, viene considerata a titolo di superficie esterna pertinenziale dei beni compendati nel Lotto 2.

Negli elaborati grafici, oltre che le superfici del subalterno 13 oggetto di superfetazione non autorizzata e non sanabile, per la quale è prevista messa in pristino, sono altresì indicate alcune difformità nelle articolazioni interne dei negozi come rilevate nel corso delle operazioni peritali rispetto ai titoli autorizzativi e/o alle piante catastali. Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

Si precisa infine che, per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti il Lotto n. 2, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzate all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante dei beni che formano il compendio immobiliare del Lotto 2 come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 13).

PATTI

Si ribadisce che a seguito delle ricerche catastali compiute nel corso delle attività peritali, il fondo distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, su cui sorge e che costituisce corte comune degli immobile pignorati ubicati in Fondi, Via Appia Nuova lato Itri n. 129, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con

il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013 (cfr. All. n. 4). Fusione da mettersi in relazione con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Con riferimento al predetto fondo originariamente distinto alla particella n. 1244 ed attualmente incorporato in quello pignorato distinto alla particella n. 797, si ribadisce altresì che esso risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137. Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada* [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] *è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30* [...]. Dalle visure catastali storiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, i suddetti terreni interessati da servitù distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30, non oggetto di pignoramento, risultano intestati, rispettivamente in ragione di 1/4 ciascuno, a **** Omissis ****. I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro della sopra esposta segnalazione si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

In relazione a quanto sopra esposto, si ribadisce infine che, ai fini della stima operata in questa relazione peritale per incarico ricevuto dal G.E., dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797 è stata considerata comune a tutti i Lotti da 2 a 6 solo una quota pari a mq circa 1.052,00; quota quest'ultima comprendente sia i percorsi di accesso dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243, sia gli spazi destinati a posto auto scoperto di pertinenza specifica degli immobili dei Lotti 3, 4, 5, e 6. La residua quota dell'area esterna libera, pari a mq circa 478,00, è stata invece considerata di futuro appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, anche per l'eventuale attuazione, qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia nuova n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della citata richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012.

STATO CONSERVATIVO

Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 13), tutte le unità immobiliari compendiate nel Lotto 2, compresi gli accessori esterni quali il porticato dotato di tenda retraibile antistante i locali a destinazione commerciale distinti alle particelle n. 767, subalterni nn. 9 e 10, come pure l'attuale magazzino (corrispondente al volume irregolare e non sanabile per il quale che già precisato sono previste opere di messa in pristino (distinto alla particella n. 767 subalterno 13), si sono presentate nel corso delle ricognizioni peritali in ottimo stato conservativo per quanto riguarda gli ambienti interni e gli spazi accessori pertinenziali.

In buono stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni della corte esterna nonché quelli sterrati pure compresi nella corte indivisa che si prevede di riservare ad appannaggio esclusivo dei

beni di cui al Lotto 2 anche per l'eventuale realizzazione (qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni) dell'ampliamento di cui al citato progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale è stato espresso parere favorevole dal Comune di Fondi in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

PARTI COMUNI

Parti comuni afferenti ed incidenti sulla consistenza dei beni compendiate nel Lotto n. 2 di cui alla presente relazione sono gli spazi dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797, in quota pari a circa 1.052,00, in comune con i beni di cui ai Lotti, 3, 4, 5 e 6 (comprendente le aree a parcheggio variamente delimitate e i percorsi di accesso carrabile e pedonale sia dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243).

Benché comunque riconducibile alle aree esterne indivise di pertinenza degli immobili pignorati, si segnala che, anche ai fini della stima, viene considerata ad uso esclusivo del Lotto 2 in argomento, con geometria e distacchi indicati negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 13, Tav. 1) e se del caso da precisarsi in sede di atto di trasferimento dei beni a seguito di aggiudicazione, la residua quota pari a circa mq 478,00 dell'area urbana distinta alla particella n. 797. Tale opzione si ritiene infatti giustificata in relazione alla possibilità di eventuale realizzazione di un ampliamento edilizio da ubicarsi nella predetta quota residua della corte esterna dell'edificio pignorato, ovvero con riferimento alla menzionata pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni che formano il Lotto 2 non risultano gravati da livello o uso civico.

Quanto alle servitù, dalle documentazioni raccolte durante lo svolgimento delle operazioni peritale si evince che i beni compendianti nel Lotto n. 2 godono di servitù di passaggio sui terreni distinti in catasto al foglio 30 del Comune di Fondi, particelle nn. 1243 e 1246. Particelle, queste citate, non oggetto di pignoramento, e che risultano intestate, in ragione di 1/4 ciascuno, rispettivamente a **** Omissis ****.

Si fa infatti presente che la corte comune indivisa degli immobili distinti in C.U. al foglio 30 del Comune di Fondi particelle nn. 797 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13, incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244. Quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137.

Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada* [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] *è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30* [...].

I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati quindi oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro di quanto sopra evidenziato si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Viene di seguito riportata una descrizione particolareggiata delle caratteristiche tecnico strutturali ed impiantistiche del compendio di beni pignorati in Comune di Fondi, via Appia Nuova lato Itri n. 129, distinti in catasto al foglio 30 n. 767 di cui al Lotto 2, ovvero i locali commerciali ubicati al piano terreno distinti ai subalterni 9 e 10, nonché il bene distinto al subalterno 13, attualmente accatastato quale "unità afferenti edificate su aree di corte" con destinazione a magazzino (esito tuttavia di una superfetazione non autorizzata e non sanabile e per la quale, come già in precedenza precisato, è prevista messa in pristino), con indicazione dello stato di manutenzione delle varie componenti.

Fondazioni: plinti e travi di collegamento in cemento armato.

Esposizione: il locale commerciale distinto al subalterno 9 affaccia su tre lati esposti a sud-ovest, a nord-ovest e a nord-est; il locale commerciale distinto al subalterno 10 affaccia sui lati esposti a sud-ovest e a nord-est, mentre sul lato sud-ovest l'originaria bucatina costituisce attualmente varco interno di collegamento con l'attiguo volume irregolare del magazzino distinto al subalterno 13.

Altezza interna utile: circa m 4,00.

Strutture verticali: intelaiatura di pilastri e travi in C.A.

Solai: in latero-cemento e caldaia armata.

Copertura: a tetto a più falde realizzato con struttura lignea.

Manto di copertura: in tegole laterizie del tipo marsigliese, in buono stato di manutenzione.

Pareti esterne ed interne: tamponature esterne del tipo a cassa vuota protette esternamente da intonaco civile in buono stato di manutenzione; le pareti interne dei locali commerciali sono formate da tramezzature in laterizio forato e protette da intonaco nonché da pannellature varie in cartongesso. Le pareti del servizio igienico presente nel locale distinto al subalterno 9 sono rivestite con maiolicati. Il tutto di buona qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: in marmo coreno in tutti gli ambienti dei locali commerciali. Le pavimentazioni della zona esterna corrispondente al porticato con tenda retraibile sono formate da bollettinato in porfido; il tutto di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni metallici dotati di vetro antisfondamento protetti da serrande metalliche. Le bussole interne sono del tipo tamburato con impiallicciatura in legno laccato; il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nelle ricognizioni effettuate nel corso del sopralluogo peritale, l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo sottotraccia. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge.

L'impianto idrico si è presentato funzionante, con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Non sono presenti, o comunque non sono funzionanti, impianti di riscaldamento o raffrescamento, né risultano disponibili Attestati di Prestazione Energetica.

Pertanto, vengono forniti in allegati (All. n. 20) gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii., predisposti per ciascuna delle due distinte unità immobiliari corrispondenti alle particelle nn. 797 subalterni 9 e 10 e depositati telematicamente presso il Sistema Informativo regionale per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici, denominato "APE Lazio", con le procedure previste [...] *Nei casi in cui sussistano i requisiti circa la non presenza di impianto termico/presenza di impianto termico mai attivato/presenza di impianto termico non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibile o comunque privo di approvvigionamento [...].*

Parti comuni: i beni compendati nel Lotto n. 2 godono degli spazi della corte esterna destinati all'uso comune così come meglio rappresentati negli elaborati grafici (cfr. All. n. 13, Tav. n. 1); il tutto con materiali di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Posto auto: nei predetti elaborati grafici (cfr. All. n. 13, Tav. n. 1) sono indicati gli ambiti della corte esterna utili per il parcheggio degli avventori dei locali commerciali compendati nel Lotto 2.

Altro: nei predetti elaborati grafici (cfr. All. n. 13, Tav. n. 1) sono altresì indicati geometria e distacchi (e del caso da precisarsi in sede di atto di trasferimento dei beni a seguito di aggiudicazione) di alcuni ambiti della corte esterna che ai fini della stima sono considerati ad uso esclusivo dei beni compendati nel Lotto 2. Si tratta di una residua quota, pari a circa mq 478,00, dell'area urbana distinta alla particella n. 797, funzionale alla possibilità di eventuale realizzazione di un ampliamento edilizio da ubicarsi nella predetta quota residua della corte esterna dell'edificio pignorato in relazione al progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Nel corso delle ricognizioni peritali è stato possibile appurare che il compendio immobiliare a destinazione commerciale di cui al Lotto n. 2 risulta occupato da una attività di esposizione e vendita di materiali edili di rifinitura. Dalla "Relazione di custodia per l'udienza ex art. 569 c.p.c. del 25.11.2020", del 09.10.2020, depositata dai Custodi Giudiziari, si evince che il suddetto compendio immobiliare di cui al Lotto 2 risulta occupato senza titolo dalla ****Omissis****

Colori ##.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1980 al 19/12/1990	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Bartolomeo	19/12/1990	2836	740
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Latina	13/08/1980	11454	9745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	04/08/1980	2502	80
Dal 19/12/1990 al 23/11/2020	**** Omissis ****	donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	19/12/1990	30693	8995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/01/1991	1748	1538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	07/01/1991	225	1

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.

Occorre segnalare che la corte comune indivisa degli immobili distinti in C.U. al foglio 30 del Comune di Fondi particelle nn. 797 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13, incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244.

Quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137.

Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada* [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] *è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30* [...].

Dalle visure catastali storiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, i suddetti terreni interessai da servitù distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30, non oggetto di pignoramento, risultano intestati, rispettivamente in ragione di 1/4 ciascuno, a **** Omissis ****.

I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro della sopra esposta segnalazione si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

In appendice della presente relazione sono riportate le copie degli atti notarili afferenti i beni pignorati acquisiti nel corso delle operazioni peritali (All. n. 5), e segnatamente dei documenti di seguito elencati:

- Atto di compravendita, stipulato dal Dott. Gino Bartolomeo, Notaio in Fondi, rep. n. 2836 del 14.07.1980;
- Atto di donazione con riserva di usufrutto, stipulato dal Dott. Antonio Schettino, Notaio in Minturno, rep. n. 30693 del 19/12/1990.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 27/04/2007
Reg. gen. 17023 - Reg. part. 6320
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 01/07/2013
Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631
Importo: € 1.637.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 29/05/2015
Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238
Importo: € 187.543,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 01/04/2016
Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041
Importo: € 76.980,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 09/05/2016
Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1594
Importo: € 114.706,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 24/05/2016
Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
Importo: € 120.022,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**
Trascritto a Latina il 17/01/2019
Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto n. 2 e i relativi spazi comuni della corte esterna ricade in zona "Zona Agricola V3" o in zone vincolate a fascia di rispetto della Via appia nuova, secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978.

Il predetto fondo pignorato ricade altresì tra le zone vincolate classificate "Rispetto aree tipizzate" (art. 45 NTA del PTPR Lazio) e, in parte, in quelle della fascia del Canale Pedemontano (art. 46 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020.

Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del PTPR Lazio (All. n. 9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato comprendente i beni pignorati, sito in Fondi, Via Appia Nuova lato Itri n. 129, è stato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597 del 09.02.1996 per destinazioni a civile abitazione e commercio.

Tra le documentazioni correlate alla suddetta concessione in sanatoria conservate presso gli archivi del Comune di Fondi figurano una relazione tecnica, una certificazione di idoneità statica e copia della domanda di sanatoria ex L. 47/85 n. progressivo 0076713808 del 30.11.1985.

Benché non risulti cenno nel dispositivo dell'atto di compravendita per Notaio Gino Bartolomeo rep. n. 2836 del 14.07.1980 (cfr. All. n. 5), dalla suddetta domanda di sanatoria ex L. 47/85 si evince che il

fabbricato in questione sarebbe stato realizzato in difformità di un preesistente edificio oggetto della Licenza Edilizia n. 2733 del 14.01.1976.

Con Permesso di Costruire n. 1369 del 09.02.2007 sono state autorizzate opere di manutenzione straordinaria dei locali commerciali ubicati al piano terreno nonché la realizzazione del "porticato e tenda con struttura retrovibile", ovvero la struttura posta al piano terra sul fronte sud-ovest del fabbricato e ricompresa nella consistenza del Lotto 2 del presente procedimento.

Segnatamente per i locali commerciali ubicati al piano terra, ovvero quelli distinti alle particelle nn. 797 sub 9 e sub 10, risulta essere stato rilasciato dal Comune di Fondi il Certificato di Agibilità n. 1939 del 06.03.2007.

Nella documentazione conservata presso gli archivi del Comune di Fondi figurano inoltre due richieste di Permesso a Costruire inerenti il fabbricato in questione che hanno entrambe ottenuto parere favorevole dagli enti preposti ma per le quali tuttavia è rimasta pendente la procedura di perfezionamento dei Permessi di Costruire stessi.

Nel primo caso, si tratta di una istanza, prima presentazione risalente al 25.06.2012, prot. n. 30097/A, concernente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", da localizzarsi nell'ambito della corte comune al tempo ancora corrispondente al fondo poi soppresso distinto al mappale 1244, e consistente in un corpo di fabbrica ad un solo piano, a destinazione residenziale-commerciale, di superficie coperta complessiva pari a mq 189,60.

Per l'intervento di cui alla suddetta istanza, era stata richiesta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs n. 42/2004 e dell'art. 11 delle norme del PTPR Lazio. In ragione della circostanza che l'ampliamento proposto ricadeva su una particella diversa (n. 1244) di quella afferente il fabbricato esistente (n. 797), l'istanza presentata è stato oggetto del diniego dell'autorizzazione paesaggistica n. 378 del 03.09.2013. Successivamente alla fusione della particella n. 1244 nella particella n. 797, avvenuta, come in precedenza già spiegato, con Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013, per lo stesso progetto di ampliamento, ripresentato con istanza prot. n. 47551/A del 15.10.2013, è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 418 del 24.03.2014 nonché parere favorevole del settore pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Fondi in data 25.03.2014. Con nota prot. n. 41656/P del 23.09.2014, il Comune di Fondi comunicava che [...] *non risultano versati gli oneri concessori per la somma di euro 9.068,69 al fine di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire* [...].

Nel secondo caso, si tratta dell'istanza prot. n. 6030/A del 02.02.2017 volta ad ottenere autorizzazione per intervento di sostituzione della copertura esistente. Per detta istanza è stato espresso parere favorevole del settore pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Fondi in data 23.03.2017 ed è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 879 del 29.09.2017, a condizione che la copertura [...] *resti a quattro falde [...] e con parere contrario [...] alla realizzazione dei terrazzi nel sottotetto [...]*. Non risulta agli atti l'avvenuto rilascio del titolo edilizio mentre tra i documenti conservati presso l'archivio del comune di Fondi figura un riepilogo degli oneri concessori dovuti per il rilascio del titolo ammontanti complessivamente ad euro 1.347,76.

Sono allegare in appendice della presente relazione copie della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597 del 09.02.1996 e del Permesso di Costruire n. 1369 del 09.02.2007, nonché del certificato di agibilità n. 1939 del 06.03.2007 (All. n. 10).

Copia completa delle documentazioni più significative inerenti la storia edilizia del fabbricato pignorato come rinvenute presso gli archivi del Comune di Fondi è consultabile in appendice della presente relazione (All. n. 11).

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.

Come in precedenza evidenziato, il compendio dei beni di cui al Lotto 2 è formato dai locali a destinazione commerciale distinti alle particelle nn. 797 subalterni n. 9 e n. 10, nonché dal bene distinto al subalterno n. 13, attualmente accatastato quale "unità afferenti edificate su aree di corte" con destinazione a magazzino.

Per quanto concerne i locali commerciali distinti ai subalterni nn. 9 e 10, nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto accreditato della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996, con le seguenti precisazioni.

Gli spazi afferenti ai subalterni nn. 9 e 10 formano una unica attività commerciale attualmente gestita dalla **** Omissis ****, e non presentano dunque elementi di separazione funzionale interna. Detti spazi hanno presentato inoltre alcune piccole difformità ascrivibili a tramezzature leggere che articolano e separano gli spazi espositivi, il tutto come in dettaglio illustrato negli elaborati grafici allegati (cfr. All. n. 13).

Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente

Per quanto concerne invece il bene distinto alla particella n. 797 subalterno 13, accatastato come locale deposito ed attualmente utilizzato dal negozio formato dalle unità immobiliari sopra citate distinte ai subalterni nn. 9 e 10, nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 è stato accertato trattarsi dell'esito di una superfetazione non autorizzata e non sanabile.

Per il suddetto bene, quindi, non sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e titoli edilizi rilasciati, dovendosi pertanto prevedere opere di messa in pristino e considerare conseguentemente la sua consistenza, pari circa mq 57, a mero titolo di superficie esterna pertinenziale dei beni compendati nel Lotto 2.

In merito alle dotazioni impiantistiche delle suddette unità immobiliari, si ribadisce che nel corso delle operazioni peritali non è stata rilevato impianto di riscaldamento o raffrescamento funzionante, nonostante la presenza di alcune componenti varie. Per quelli elettrico ed idrico, benché nelle ricognizioni effettuate essi si siano presentati tutti funzionanti e, per quanto visibile, realizzati secondo i dettami delle vigenti normative di settore, poiché articolati in spazi comunque modificati rispetto alla configurazione di cui agli originari titolo autorizzativi (in particolare, l'unificazione funzionale dei subalterni 9 e 10), si ritiene necessaria la verifica e l'eventuale acquisizione delle relative certificazioni di conformità alle norme di legge al momento mancanti.

Vengono forniti in allegati (All. n. 20) gli Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii., predisposti per ciascuna delle due distinte unità immobiliari corrispondenti alle particelle nn. 797 subalterni 9 e 10 (codici identificativi, rispettivamente, numeri: 5900721000412554 e 5900721000412561), depositati telematicamente presso il Sistema Informativo regionale per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici, denominato "APE Lazio", con le procedure previste [...] *Nei casi in cui sussistano i requisiti circa la non*

presenza di impianto termico/presenza di impianto termico mai attivato/presenza di impianto termico non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibile o comunque privo di approvvigionamento [...].

Quanto alle piccole difformità riscontrate per le unità immobiliari distinte ai subalterni nn. 9 e 10 esse rientrano nelle fattispecie di cui all'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 (come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016) e pertanto regolarizzabili con le procedure di cui al comma 5 dello stesso articolo, ovvero mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) postuma previo pagamento delle previste sanzioni.

Il costo degli adeguamenti delle suddette difformità, a carico dell'aggiudicatario e da decurtare dal prezzo a base d'asta, comprensivo di sanzioni, diritti istruttori, spese tecniche e amministrative (comprese quelle inerenti se del caso gli aggiornamenti catastali e l'acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti presenti), è complessivamente quantificabile in via presuntiva in circa € 5.000,00.

Quanto alle necessarie opere di messa in pristino della superfetazione non autorizzata e non sanabile corrispondente all'unità immobiliare attualmente accatastata alla particella n. 797 subalterno 13, considerando la consistenza pari a mq 57,00, ed assumendo altresì il valore medio di € 700,00/mq quale prezzo unitario per la demolizione e rimessa in pristino dell'ampliamento volumetrico irregolare compresi oneri di trasporto a discarica autorizzate dei materiali di risulta, opere provvisoriale e spese di assistenza tecnica, il costo presuntivo delle opere di demolizione e messa in pristino dei suddetti manufatti può essere presuntivamente calcolato pari € 39.900,00, da porsi a carico dell'aggiudicatario e pertanto da decurtare dal prezzo a base d'asta.

Considerando le voci di spesa sopra elencate, il costo complessivo delle operazioni necessarie a conseguire la regolarità urbanistico-edilizia del compendio di beni che formano il Lotto n. 2, a carico dell'acquirente e da decurtare dal prezzo a base d'asta, è quantificabile in complessivi approssimati € 44.900,00.

In relazione ai criteri di stima adottati, si fa altresì presente che deve considerarsi a carico dell'acquirente, e pertanto da decurtare dal prezzo a base d'asta dei beni di cui al Lotto 2, il costo degli oneri concessori pari ad € 9.068,69, da versarsi al Comune di Fondi come comunicato nella citata nota prot. n. 41656/P del 23.09.2014 al fine di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire concernente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011" (prima presentazione risalente al 25.06.2012, prot. n. 30097/A), qualora possibile in base alla disciplina urbanistico-edilizia vigente successivamente all'aggiudicazione del Lotto n. 2.

Ove, a seguito della suddetta aggiudicazione, non risultasse possibile il perfezionamento del rilascio del permesso di costruire di cui alla predetta istanza di ampliamento, il costo degli oneri concessori stimati posti comunque a carico dell'acquirente e decurtati dal prezzo a base d'asta sarà considerato a titolo di riduzione del valore commerciale dell'area nell'ambito della corte comune destinata ad ospitare l'ampliamento previsto e non più realizzabile; area nell'ambito della corte comune, così come precisamente delimitata negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 13, Tav. n. 1), che rimarrebbe comunque destinata all'uso esclusivo appannaggio dei beni compendati nel Lotto n. 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Quali possibili impegni futuri relativamente alla gestione delle aree esterne della corte comune eventualmente precisabili in sede di trasferimento dei beni compendati nel Lotto n. 2 possono annoverarsi:

- il rispetto delle aree a parcheggio ad uso esclusivo riservate per gli altri immobili compresi dell'edificio pignorato, così come indicate negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 13, Tav. n. 1), se del caso provvedendo alla predisposizione di un apposito Regolamento condominiale;
- la delimitazione della zona pari a mq circa 478,00 riservata all'uso esclusivo appannaggio dei beni compendati nel Lotto 2 stesso, anche ai fini dell'eventuale realizzazione del progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011" oggetto della richiesta attualmente ancora non perfezionata di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012, con geometria e distacchi come precisate negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 13, Tav. n. 1).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri, n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo, con soffitta al piano terzo.

DESCRIZIONE

Compendio di beni formato da un appartamento al primo piano e una soffitta al piano terzo sottotetto compresi in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne.

L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta.

Il compendio di beni di cui al presente Lotto 3 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue:

- appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 5;
- soffitta in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 12.

Detto compendio di beni è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In appendice della presente relazione di stima è allegato il verbale di accesso nell'immobile oggetto del procedimento, avvenuto in data 15.07.2020, e la relativa nota di convocazione redatta di concerto con il Custode Giudiziario (All. n. 1).

Sempre in appendice della presente relazione sono allegate le visure storiche, l'estratto di mappa e le piante catastali dei beni che formano il Lotto 3 come sopra elencati (All. n. 2).

Si segnala che l'attuale estensione del fondo distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013.

Fusione, questa sopra citata, da mettersi in relazione, come nel prosieguo della presente relazione peritale più in dettaglio spiegato, con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Si riportano in appendice la visura catastale storica inerenti il fondo distinto in C.T. foglio 30 particella n. 797 unitamente a quella del fondo attualmente soppresso distinto in C.T. foglio 30 particella n. 1244 (All. n. 4).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Occorre far presente che l'attuale estensione del fondo pignorato distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013. (cfr. visure particelle nn. 797 e 1244 in All. n. 4).

Il terreno distinto alla particella 1244 risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137, e successivamente oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444 (cfr. atti Morelli e M. Schettino in All. n. 4).

Le unità negoziali elencate nelle ipoteche volontarie a garanzia di mutuo, del 27.04.2007 e del 01.07.2013 (precedenti alla fusione del fondo 1244 nel 797) non citano espressamente il terreno distinto alla particella n. 797, ma riguardano tutte le unità immobiliari con vari subalterni censite in catasto fabbricati. Stesso dicasi per i pignoramenti.

Va precisato ancora che la fusione della particella 1244 nella 797 è da mettersi in relazione con una pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

TITOLARITÀ

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

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

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

•****Omissis****:

Nuda proprietà in quota 1/1 per l'appartamento distinto al sub 5;

•****Omissis****:

Nuda proprietà in quota 1/1 per la soffitta distinta al sub 12;

•****Omissis****:

Usufrutto in quota 1/2 per l'appartamento distinto al sub 5;

Usufrutto in quota 1/2 per la soffitta distinta al sub 12;

•****Omissis****:

Usufrutto in quota 1/2 per l'appartamento distinto al sub 5;

Usufrutto in quota 1/2 per la soffitta distinta al sub 12.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli indirizzi di residenza dei soggetti esegutati a vario titolo proprietari del bene di cui al Lotto 3 sono stati desunti dai certificati di residenza depositati in atti.

Sempre dalle documentazioni riversate in atti si deduce che l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, mentre gli esegutati **** Omissis **** risultano coniugati in regime di separazione dei beni ma per i quali, dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio relativi acquisiti dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali (cfr. All. n. 18), risulta che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Latina, in data 09.12.2020 n.r.g. 2364/2020, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi **** Omissis ****.

CONFINI

Il fondo su cui insiste l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto 3, ovvero il terreno distinto in C.T. al foglio 30 particella n. 797, confina con l'area di rispetto della via Appia lato Itri, a sud-ovest, con le particelle nn. 496 e 1245, a nord-ovest, con lo stradello distinto alla particella n. 1243 nonché con il fondo particella n. 741, a nord-est, con la striscia di terreno distinta alla particella n. 978 nonché con il fondo particella n.798, a sud-est.

L'appartamento oggetto del Lotto 3, distinto alla particella 797 sub 5, confina a sud-est con il corpo scala comune e l'appartamento sub 4; la soffitta oggetto del lotto 3, distinta alla particella n. 797 sub 12, confina a nord-ovest con il corpo scala scala comune e l'altra soffitta distinta al sub 11.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,95 mq	154,00 mq	1,00	154,00 mq	2,90 m	primo
Balconi scoperti	43,60 mq	45,60 mq	0,25	11,40 mq	2,90 m	primo
Soffitta (sub 12)	123,00 mq	137,10 mq	0,33	45,24 mq	2,00 m	terzo
Posto auto scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	0,00 m	terreno

Totale superficie convenzionale:	220,64 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	220,64 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante dei beni che formano il compendio immobiliare del Lotto 3 come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 14)

Ai fini del calcolo delle superfici convenzionali, si fa presente che per gli spazi destinati a posto auto scoperto, di cui negli elaborati grafici viene indicata l'ubicazione nell'ambito della corte comune, è stato adottato un coefficiente 0,40.

Si fa altresì presente che ai fini della stima, dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797 è stata considerata comune a tutti i Lotti da 2 a 6 solo una quota pari a mq circa 1.052,00, comprendente i percorsi di accesso sia dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243 nonché anche gli spazi destinati a posto auto scoperto di pertinenza specifica degli immobili del Lotto 3 quanto di quelli dei Lotti 2, 4, 5, e 6), mentre la residua quota pari a mq circa 478,00 è stata considerata di futuro appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, anche per l'eventuale attuazione, qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al citato progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale è stato espresso parere favorevole dal Comune di Fondi in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Negli elaborati grafici sono altresì indicate alcune difformità nelle articolazioni interne come rilevate nel corso delle operazioni peritali rispetto ai titoli autorizzativi e/o alle piante catastali. Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1986 al 09/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.90
Dal 22/01/1988 al 25/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 270,00 mq Piano 3
Dal 22/01/1988 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani

		Piano 1
Dal 25/10/1990 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 132,00 mq Piano 3
Dal 19/12/1990 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 132 mq
Dal 19/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani
Dal 19/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 132 mq Piano 3
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1 Piano 3
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2 Piano 1
Dal 09/02/2006 al 30/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.30
Dal 30/10/2008 al 18/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.30
Dal 18/10/2013 al 28/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.22.00
Dal 09/11/2015 al 28/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 436,41 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 28/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 132,00 mq Rendita € 201,52 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Occorre segnalare che la corte comune indivisa distinta in C.T. al foglio 30 del Comune di Fondi particella n. 797 incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244.

Si precisa che quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137, e successivamente oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444. Copia uso studio di quest'ultimo atto del Notaio Schettino è riportata in allegati unitamente alle visure storiche catasto terreni dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797 e 1244 (cfr. All. n. 4).

In appendice della presente relazione sono allegate la mappa catastale, le planimetrie e piante depositate e le visure catastali storiche (cfr. All. n. 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	797	5		A2	2	6,5 vani	168,00 (escluse aree scoperte 157,00) mq	436,41 €	1	
	30	797	12		C2	1	132,00 mq	154,00 mq	201,52 €	3	

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	
30	797				ente urbano		00.22.00 mq				

Corrispondenza catastale

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

Nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate nonché a quanto contenuto nell'atto di pignoramento, con le seguenti precisazioni:

- l'attuale articolazione interna dell'appartamento distinto al sub 5 presenta alcune difformità rispetto alla pianta depositata in Catasto (nonché a quella di cui agli elaborati grafici del progetto accreditato

della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996) che, come dettagliatamente evidenziate nel rilievo peritale (cfr. All. n. 14), si sostanziano in alcune modifiche dei disimpegni alle stanze e di locali accessori. Le difformità riscontrate rientrano nelle fattispecie di cui all'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 (come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016) e pertanto regolarizzabili con le procedure di cui al comma 5 dello stesso articolo, ovvero mediante comunicazione di inizio lavori asseverata postuma previo pagamento delle previste sanzioni. Pertanto, a giudizio del sottoscritto, non è necessario procedere ad eseguire variazioni di aggiornamento catastale in quanto dette variazioni potranno più opportunamente essere compiute nell'ambito delle procedure di regolarizzazione amministrativa, atteso che la vendita può comunque avvenire poiché quanto rilevato non altera in modo significativo la categoria, la consistenza e la rendita catastale dell'unità immobiliare;

- la soffitta al piano terzo distinta al sub 12 non si presenta attualmente funzionalmente separata dalle superfici afferenti l'attigua soffitta distinta al sub 11 né da quelle corrispondenti al pianerottolo del corpo scala comune, così come illustrato nel rilievo peritale (cfr. All. n. 14). Le suddette circostanze evidenziate non pregiudicano la vendita in quanto non comportano procedure di aggiornamento delle planimetrie catastali. Comportano tuttavia la realizzazione/ripristino del muro divisorio tra le soffitte distinte ai sub 11 e 12 nonché l'installazione di porta o altro elemento separatore in corrispondenza del limite tra superficie afferente la soffitta distinta al sub 12 e quella afferente il pianerottolo del corpo scala comune. Opere e installazioni, queste ultime, che potranno essere poste a carico dell'aggiudicatario con costi opportunamente determinati a decurtazione del valore di stima come nel prosieguo della presente relazione in dettaglio specificato;

- la corte comune indivisa distinta in C.T. alla particella n. 797 incorpora (a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013), anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto al mappale n. 1244 oggi soppresso. Come già in precedenza accennato, detto incorporamento è da mettersi in relazione con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire. Poiché si è ritenuto di considerare l'eventuale ampliamento di cui alla suddetta richiesta di Permesso di Costruire (qualora possibile in funzione della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'aggiudicazione) esclusivo appannaggio del Lotto n. 2, si precisa che, conseguentemente, parte della corte comune distinta al mappale 797 deve considerarsi compresa a titolo esclusivo nel novero della consistenza del Lotto n. 2, e segnatamente, come indicato negli elaborati grafici a cui si rimanda (All. n. 14), per una superficie pari a mq 478,00, con geometria e distacchi meglio precisati nel prosieguo della presente relazione. Nei suddetti elaborati grafici è altresì indicata la localizzazione, nell'ambito della residua corte comune, dei posti auto riservati alle unità immobiliari compendiate nel presente Lotto n. 3.

PRECISAZIONI

Si precisa che il compendio dei beni di cui al Lotto 3 è formato dall'appartamento distinto al subalterno n. 5 e dalla soffitta, non direttamente collegata al suddetto alloggio, distinta al subalterno n. 12.

L'appartamento si trova al primo piano dello stabile e ubicato, in particolare, nell'ala a nord-ovest del corpo di fabbrica. La soffitta si trova al terzo e ultimo piano sottotetto ed è ubicata nell'ala sud-est. Ad entrambe le unità immobiliari si accede mediante un corpo scala con ingresso sul lato opposto a quello fronte strada. Non è presente impianto di ascensore.

Come meglio rappresentato nell'elaborato grafico in esito al rilievo effettuato durante le operazioni peritali (cfr. All. n. 14 Tav. 2), l'appartamento corrispondente alla particella 797 subalterno 5 si compone di un ampio ingresso-disimpegno, di ambienti cucina-pranzo, di un soggiorno, tre camere da

letto (di cui una utilizzata come guardaroba) e due servizi igienici. L'appartamento gode altresì di quattro balconi.

Gli ambienti interni sopra descritti sviluppano nel complesso una superficie utile netta (S.U.) pari a circa mq 133,95, rispetto ad una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a circa mq 154,00. La superficie utile lorda dei quattro balconi ammonta a circa mq 45,60.

Negli elaborati grafici è altresì indicata l'ubicazione di n. 2 posti auto, per una superficie pari a circa mq 25,00, da considerarsi appannaggio dell'appartamento nell'ambito della corte comune indivisa (cfr. All. n. 14, Tav. 1).

Il compendio di cui al Lotto 3 comprende anche la soffitta corrispondente alla particella 797 subalterno 12. Come meglio rappresentato nell'elaborato grafico in esito al rilievo effettuato durante le operazioni peritali (cfr. All. n. 14 Tav. 3), la soffitta, ubicata al piano terzo sottotetto e raggiungibile dal corpo scala comune, si compone di un unico spazio, attualmente privo di separazione sia dal pianerottolo della scala comune sia dalla soffitta attigua corrispondente al subalterno 11 compendiato nel Lotto 5, che sviluppa nel complesso una superficie utile netta (S.U.) pari a circa mq 123,00, rispetto ad una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a circa mq 137,10.

Negli elaborati grafici sono altresì indicate alcune difformità nelle articolazioni interne come rilevate nel corso delle operazioni peritali rispetto ai titoli autorizzativi e/o alle piante catastali. Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

Si precisa infine che, per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti il Lotto n. 3, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzati all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante dei beni che formano il compendio immobiliare del Lotto 3 come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 14).

PATTI

Si ribadisce che a seguito delle ricerche catastali compiute nel corso delle attività peritali, il fondo distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, su cui sorge e che costituisce corte comune degli immobile pignorati ubicati in Fondi, Via Appia Nuova lato Itri n. 129, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013 (cfr. All. n. 4). Fusione da mettersi in relazione con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Con riferimento al predetto fondo originariamente distinto alla particella n. 1244 ed attualmente incorporato in quello pignorato distinto alla particella n. 797, si ribadisce altresì che esso risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137. Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada* [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] è *gravata*

da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30 [...].

Dalle visure catastali storiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, i suddetti terreni interessai da servitù distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30, non oggetto di pignoramento, risultano intestati, rispettivamente in ragione di 1/4 ciascuno, a **** Omissis ****. I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro della sopra esposta segnalazione si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

In relazione a quanto sopra esposto, si ribadisce infine che, ai fini della stima operata in questa relazione peritale per incarico ricevuto dal G.E., dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797 è stata considerata comune a tutti i Lotti da 2 a 6 solo una quota pari a mq circa 1.052,00; quota quest'ultima comprendente sia i percorsi di accesso dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243, sia gli spazi destinati a posto auto scoperto di pertinenza specifica degli immobili dei Lotti 3, 4, 5, e 6. La residua quota dell'area esterna libera, pari a mq circa 478,00, è stata invece considerata di futuro appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, anche per l'eventuale attuazione, qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia nuova n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della citata richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012.

STATO CONSERVATIVO

Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 14), l'unità abitativa distinta alla particella n. 797 subalterno 5, compendiata nel Lotto 3 di cui alla presente relazione, si è presentata nel corso delle ricognizioni peritali in ottimo stato conservativo per quanto riguarda gli ambienti interni e gli spazi accessori pertinenziali. In buono stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni dell'edificio e della corte esterna.

Per quanto concerne la soffitta al terzo e ultimo piano sottotetto, distinta al subalterno n. 12 e pure compendiata nel Lotto 3, fermo restando il buono stato conservativo rilevato nel corso del sopralluogo peritale, va rilevata l'assenza di coibentazione termica del pacchetto di copertura a tetto, costituita da struttura portante lignea principale e secondaria a supporto di semplice manto formato di tegole marsigliesi a protezione dagli agenti atmosferici.

PARTI COMUNI

Parti comuni di cui godono l'appartamento e la soffitta compendiati nel Lotto n. 3 corrispondono al corpo scala di accesso e distribuzione ai vari livelli dell'edificio pignorato.

Parti comuni afferenti ed incidenti sulla consistenza dei beni compendiati nel Lotto n. 3 sono altresì gli spazi dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797, in quota pari a circa 1.052,00, in comune con i beni di cui ai Lotti, 2, 4, 5 e 6 (comprendente le aree a parcheggio variamente delimitate e i percorsi di accesso carrabile e pedonale sia dalla Via Appia che dallo stradello privato

corrispondente alla particella n. 1243).

Benché comunque riconducibile alle aree esterne indivise di pertinenza degli immobili pignorati, si segnala che, anche ai fini della stima (per le ragioni già precedentemente spiegate in relazione alla possibilità di eventuale realizzazione di un ampliamento edilizio da ubicarsi negli ambiti della corte esterna dell'edificio pignorato, ovvero con riferimento alla menzionata pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012), una quota pari a circa mq 478,00 dell'area urbana distinta alla particella n. 797 viene considerata ad uso esclusivo del Lotto 2. Geometria e distacchi della suddetta quota delle corte comune considerata appannaggio esclusivo dei beni di cui al Lotto 2 sono indicati negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 14, Tav. 1) e se del caso da precisarsi in sede di atto di trasferimento dei beni a seguito di aggiudicazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni che formano il Lotto 3 non risultano gravati da livello o uso civico.

Quanto alle servitù, dalle documentazioni raccolte durante lo svolgimento delle operazioni peritale si evince che i suddetti beni compendianti nel Lotto n. 3 godono di servitù di passaggio sui terreni distinti in catasto al foglio 30 del Comune di Fondi, particelle nn. 1243 e 1246. Particelle, queste citate, non oggetto di pignoramento, e che risultano intestate, in ragione di 1/4 ciascuno, rispettivamente a **** Omissis ****.

Si fa infatti presente che la corte comune indivisa degli immobili distinti in C.U. al foglio 30 del Comune di Fondi particelle nn. 797 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13, incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244. Quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137.

Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30 [...]*.

I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati quindi oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro di quanto sopra evidenziato si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Viene di seguito riportata una descrizione particolareggiata delle caratteristiche tecnico strutturali ed impiantistiche del compendio di beni pignorati in Comune di Fondi, via Appia Nuova lato Itri n. 129, distinti in catasto al foglio 30 n. 767 di cui al Lotto 3, ovvero l'appartamento al piano primo distinto al subalterno 5 e la soffitta al terzo piano sottotetto distinta al subalterno 12, con indicazione dello stato di manutenzione delle varie componenti.

Fondazioni: plinti e travi di collegamento in cemento armato.

Esposizione: l'appartamento al piano primo distinto al subalterno 5 affaccia su tre lati esposti a sud-ovest, a nord-ovest e a nord-est. La soffitta al terzo e ultimo piano sottotetto distinta al subalterno 12 non ha affacci esterni.

Altezza interna utile: circa m 2,90, l'appartamento; mediamente circa m 2,00, la soffitta.

Strutture verticali: intelaiatura di pilastri e travi in C.A.

Solai: in latero-cemento e caldaia armata.

Copertura: a tetto a più falde realizzato con struttura lignea.

Manto di copertura: in tegole laterizie del tipo marsigliese, in buono stato di manutenzione.

Pareti esterne ed interne: tamponature esterne del tipo a cassa vuota protette esternamente da intonaco civile in buono stato di manutenzione; le pareti interne dell'appartamento sono formate da tramezzature in laterizio forato e protette da intonaco nonché, nei servizi igienici, cucina o angoli cottura, da rivestimenti parietali maiolicati o in resine; il tutto di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Le pareti della soffitta sono intonacate e tinteggiate presentandosi in buono stato di manutenzione.

Pavimentazione interna: in parquet in tutti gli ambienti dell'appartamento ad eccezione dei servizi igienici pavimentati in monocotture e maiolicati. Le pavimentazioni dei balconi sono in gres rosso del tipo antigelivo mentre quelle della soffitta distinta al subalterno 12 sono in marmette di cemento granigliato; il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno verniciato, dotati di vetrocamera e taglio termico protetti da persiane avvolgibili in pvc. Portoncino di ingresso sul corpo scala comune del tipo blindato e bussole interne del tipo tamburato con impiallicciatura in legno laccato; il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nelle ricognizioni effettuate nel corso del sopralluogo peritale, l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo sottotraccia. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge.

L'impianto idrico si è presentato funzionante, con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto di riscaldamento si è presentato del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio; l'impianto non è risultato corredato da apposito libretto e rapporto di controllo di efficienza energetica, né risulta sia disponibile un Attestato di Prestazione Energetica valido. Pertanto, atteso che il "Sistema Informatico APE Lazio" esclude tassativamente la possibilità di emissione di un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui appunto un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, e considerando altresì la dispensa espressa dal G.E. nell'udienza del 25.11.2020 anche in relazione alla situazione derivante dal perdurare dell'emergenza COVID-19, si fa presente che la produzione dell'APE concernente l'appartamento distinto al subalterno 5 può considerarsi rinviata a successive fasi della procedura esecutiva, previa preliminare indispensabile predisposizione del libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui il rapporto di controllo di efficienza energetica da parte di installatore abilitato come per legge.

Parti comuni: i beni compendati nel Lotto n. 3 godono del corpo scala in comune con altre unità immobiliari pignorate da cui hanno accesso nonché degli spazi della corte esterna destinati all'uso comune così come meglio rappresentati negli elaborati grafici (cfr. All. n. 14, Tav. n. 1); il tutto con materiali di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Posto auto: nei predetti elaborati grafici (cfr. All. n. 14, Tav. n. 1) sono indicati n. 2 posti auto riservati ai beni compendati nel Lotto n. 3 nell'ambito della corte esterna.

Altro: l'appartamento distinto al subalterno n. 5 gode altresì di quattro balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 oggetto della presente relazione risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.

Il certificato di residenza del debitore è già disponibile agli atti del procedimento, mentre l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, acquisito dal sottoscritto previa consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Fondi è allegato in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 18).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1980 al 19/12/1990	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Bartolomeo	14/07/1980	2836	740
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/08/1980	11454	9745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	04/08/1980	2502	80		
Dal 19/12/1990 al 23/11/2020	**** Omissis ****	Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	19/12/1990	30693	8995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/01/1991	1748	1538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	07/01/1991	225	1		

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.

Occorre segnalare che la corte comune indivisa degli immobili distinti in C.U. al foglio 30 del Comune di Fondi particelle nn. 797 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13, incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244.

Quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137.

Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada* [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] *è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30* [...].

Dalle visure catastali storiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, i suddetti terreni interessai da servitù distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30, non oggetto di pignoramento, risultano intestati, rispettivamente in ragione di 1/4 ciascuno, a **** Omissis ****.

I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro della sopra esposta segnalazione si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

In appendice della presente relazione sono riportate le copie degli atti notarili afferenti i beni pignorati acquisiti nel corso delle operazioni peritali (All. n. 5), e segnatamente dei documenti di seguito elencati:

- Atto di compravendita, stipulato dal Dott. Gino Bartolomeo, Notaio in Fondi, rep. n. 2836 del 14.07.1980;
- Atto di donazione con riserva di usufrutto, stipulato dal Dott. Antonio Schettino, Notaio in Minturno, rep. n. 30693 del 19/12/1990.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 27/04/2007
Reg. gen. 17023 - Reg. part. 6320
Importo: € 1.500.000,00

- A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Latina il 01/07/2013
 Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631
 Importo: € 1.637.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca legale** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 29/04/2015
 Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238
 Importo: € 187.543,54
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 01/04/2016
 Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041
 Importo: € 76.980,24
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 09/05/2016
 Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1594
 Importo: € 114.706,82
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 24/05/2016
 Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
 Importo: € 120.022,56
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**
 Trascritto a Latina il 17/01/2019
 Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto n. 3 e i relativi spazi comuni della corte esterna ricade in zona "Zona Agricola V3" o in zone vincolate a fascia di rispetto della Via Appia Nuova, secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con

deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978.

Il predetto fondo pignorato ricade altresì tra le zone vincolate classificate "Rispetto aree tipizzate" (art. 45 NTA del PTPR Lazio) e, in parte, in quelle della fascia del Canale Pedemontano (art. 46 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020.

Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del PTPR Lazio (All. n. 9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato comprendente i beni pignorati, sito in Fondi, Via Appia Nuova lato Itri n. 129, è stato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597 del 09.02.1996 per destinazioni a civile abitazione e commercio.

Tra le documentazioni correlate alla suddetta concessione in sanatoria conservate presso gli archivi del Comune di Fondi figurano una relazione tecnica, una certificazione di idoneità statica e copia della domanda di sanatoria ex L. 47/85 n. progressivo 0076713808 del 30.11.1985.

Benché non risulti cenno nel dispositivo dell'atto di compravendita per Notaio Gino Bartolomeo rep. n. 2836 del 14.07.1980 (cfr. All. n. 5), dalla suddetta domanda di sanatoria ex L. 47/85 si evince che il fabbricato in questione sarebbe stato realizzato in difformità di un preesistente edificio oggetto della Licenza Edilizia n. 2733 del 14.01.1976.

Con Permesso di Costruire n. 1369 del 09.02.2007 sono state autorizzate opere di manutenzione straordinaria dei locali commerciali ubicati al piano terreno nonché la realizzazione del "porticato e tenda con struttura retrovibile", ovvero la struttura posta al piano terra sul fronte sud-ovest del fabbricato e ricompresa nella consistenza del Lotto 2.

Nella documentazione conservata presso gli archivi del Comune di Fondi figurano inoltre due richieste di Permesso a Costruire inerenti il fabbricato in questione che hanno entrambe ottenuto parere favorevole dagli enti preposti ma per le quali tuttavia è rimasta pendente la procedura di perfezionamento dei Permessi di Costruire stessi.

Nel primo caso, si tratta di una istanza, prima presentazione risalente al 25.06.2012, prot. n. 30097/A, concernente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", da localizzarsi nell'ambito della corte comune al tempo ancora corrispondente al fondo poi soppresso distinto al mappale 1244, e consistente in un corpo di fabbrica ad un solo piano, a destinazione residenziale-commerciale, di superficie coperta complessiva pari a mq 189,60.

Per l'intervento di cui alla suddetta istanza, era stata richiesta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs n. 42/2004 e dell'art. 11 delle norme del PTPR Lazio. In ragione della circostanza che l'ampliamento proposto ricadeva su una particella diversa (n. 1244) di quella afferente il fabbricato esistente (n. 797), l'istanza presentata è stato oggetto del diniego dell'autorizzazione paesaggistica n. 378 del 03.09.2013. Successivamente alla fusione della particella n. 1244 nella particella n. 797, avvenuta, come in precedenza già spiegato, con Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013, per lo stesso progetto di ampliamento, ripresentato con istanza prot. n. 47551/A del 15.10.2013, è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 418 del 24.03.2014 nonché parere favorevole del settore pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Fondi in data 25.03.2014.

Con nota prot. n. 41656/P del 23.09.2014, il Comune di Fondi comunicava che [...] *non risultano versati gli oneri concessori per la somma di euro 9.068,69 al fine di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire* [...].

Nel secondo caso, si tratta dell'istanza prot. n. 6030/A del 02.02.2017 volta ad ottenere autorizzazione per intervento di sostituzione della copertura esistente. Per detta istanza è stato espresso parere favorevole del settore pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Fondi in data 23.03.2017 ed è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 879 del 29.09.2017, a condizione che la copertura [...] *resti a quattro falde [...] e con parere contrario [...] alla realizzazione dei terrazzi nel sottotetto [...]*. Non risulta agli atti l'avvenuto rilascio del titolo edilizio mentre tra i documenti conservati presso l'archivio del comune di Fondi figura un riepilogo degli oneri concessori dovuti per il rilascio del titolo ammontanti complessivamente ad euro 1.347,76.

Sono allegate in appendice della presente relazione copie della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597 del 09.02.1996 e del Permesso di Costruire n. 1369 del 09.02.2007 (All. n. 10).

Copia completa delle documentazioni più significative inerenti la storia edilizia del fabbricato pignorato come rinvenute presso gli archivi del Comune di Fondi è consultabile in appendice della presente relazione (All. n. 11).

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.

Come in precedenza evidenziato, il compendio dei beni di cui al Lotto 3 è formato dall'appartamento distinto alla particella n. 797 subalterno n. 5 e dalla soffitta, non direttamente collegata al suddetto alloggio, distinta alla particella n. 797 subalterno n. 12.

Per quanto concerne l'appartamento distinto al subalterno n. 5, nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto accreditato della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996, con le seguenti precisazioni: l'attuale articolazione interna dell'appartamento distinto al sub 5 presenta alcune difformità ascrivibili, come dettagliatamente evidenziato nel rilievo peritale (cfr. All. n. 14), ad alcune modifiche di tramezzatura interna in corrispondenza dei disimpegni, delle stanze e dei locali accessori. Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

Per quanto concerne la soffitta al piano terzo distinta al subalterno n. 12, nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 essa si è presentata funzionalmente non separata dalle superfici afferenti l'attigua soffitta distinta al subalterno 11 né da quelle corrispondenti al pianerottolo del corpo scala comune, così come illustrato nel rilievo peritale (cfr. All. n. 14).

Le suddette circostanze evidenziate, comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente, comportano la realizzazione/ripristino del muro divisorio tra le soffitte distinte ai sub 11 e 12 nonché l'installazione di porta o altro elemento separatore in corrispondenza del limite tra superficie afferente la soffitta distinta al sub 12 e quella afferente il

pianerottolo del corpo scala comune. Opere e installazioni, queste ultime, con costi a carico dell'aggiudicatario e pertanto da decurtare dal prezzo a base d'asta.

In merito alle dotazioni impiantistiche, per quanto riguarda l'appartamento distinto al subalterno n.5, nel corso delle operazioni peritali l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo sottotraccia come pure l'impianto idrico con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge. L'impianto di riscaldamento si è presentato del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio; l'impianto non è risultato corredato da apposito libretto e rapporto di controllo di efficienza energetica, né risulta sia disponibile un Attestato di Prestazione Energetica valido. Per quanto riguarda la soffitta distinta al subalterno n. 12, nel corso delle operazioni peritali è stata rilevata la presenza del solo impianto elettrico, funzionante e del tipo sottotraccia. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge.

Per l'appartamento distinto al subalterno n. 5, atteso che il "Sistema Informatico APE Lazio" esclude tassativamente la possibilità di emissione di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui appunto un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, e considerando altresì la dispensa espressa dal G.E. nell'udienza del 25.11.2020 anche in relazione alla situazione derivante dal perdurare dell'emergenza COVID-19, si fa presente che la produzione dell'APE può considerarsi rinviata a successive fasi della procedura esecutiva, previa preliminare indispensabile predisposizione del libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui il rapporto di controllo di efficienza energetica da parte di installatore abilitato come per legge.

Per la soffitta distinta al subalterno n. 12, ricadendo tra le fattispecie di cui alla lettera e) del comma 3 dell'art. 3 del DLgs n. 192/2005 e ss. mm. ii., ovvero [...] *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi [...]*, deve considerarsi escluso l'obbligo di predisposizione e presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Quanto alle piccole difformità riscontrate per le unità immobiliari distinte ai subalterni nn. 5 e 12, esse rientrano tutte nelle fattispecie di cui all'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 (come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016) e pertanto regolarizzabili con le procedure di cui al comma 5 dello stesso articolo, ovvero mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) postuma previo pagamento delle previste sanzioni.

Il costo complessivo per la realizzazione/ripristino del muro divisorio tra le soffitte distinte ai sub 11 e 12 nonché l'installazione di porta o altro elemento separatore in corrispondenza del limite tra superficie afferente la soffitta distinta al sub 12 e quella afferente il pianerottolo del corpo scala comune, è presuntivamente quantificabile, comprese opere e forniture, in circa € 2.000,00.

Il costo degli adeguamenti delle suddette difformità, a carico dell'aggiudicatario e da decurtare dal prezzo a base d'asta, comprensivo di sanzioni, diritti istruttori, spese tecniche e amministrative (comprese quelle inerenti se del caso gli aggiornamenti catastali e l'acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti presenti), è complessivamente quantificabile in via presuntiva in circa € 5.000,00.

Considerando le voci di spesa sopra elencate, il costo complessivo delle operazioni necessarie a conseguire la regolarità urbanistico-edilizia del compendio di beni che formano il Lotto n. 3, a carico dell'acquirente e da decurtare dal prezzo a base d'asta, è quantificabile in complessivi approssimati € 7.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Quali possibili impegni futuri relativamente alla gestione delle aree esterne della corte comune eventualmente precisabili in sede di trasferimento dei beni compendati nel Lotto n. 3 possono annoverarsi:

- il rispetto delle aree a parcheggio ad uso esclusivo riservate ad altri immobili compresi dell'edificio pignorato, così come indicate negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 14, Tav. n. 1) se del caso provvedendo alla predisposizione di un apposito Regolamento condominiale;
- il rispetto dell'area riservata all'uso esclusivo appannaggio dei beni compendati nel Lotto 2 (anche ai fini dell'eventuale realizzazione del progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011" oggetto della richiesta attualmente ancora non perfezionata di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012), con geometria e distacchi come precisato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 14, Tav. n. 1).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo

DESCRIZIONE

Appartamento al primo piano compreso in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne.

L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta.

Il bene di cui al presente Lotto 4 è formato dall'unità immobiliare distinta in catasto come segue:
- appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 4.

Detto bene è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In appendice della presente relazione di stima è allegato il verbale di accesso nell'immobile oggetto del procedimento, avvenuto in data 15.07.2020, e la relativa nota di convocazione redatta di concerto con il Custode Giudiziario (All. n. 1).

Sempre in appendice della presente relazione sono allegate le visure storiche, l'estratto di mappa e le piante catastali del bene che forma il Lotto 4 come sopra distinto (All. n. 2).

Si segnala che l'attuale estensione del fondo distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013.

Fusione, questa sopra citata, da mettersi in relazione, come nel prosieguo della presente relazione peritale più in dettaglio spiegato, con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Si riportano in appendice la visura catastale storica inerenti il fondo distinto in C.T. foglio 30 particella n. 797 unitamente a quella del fondo attualmente soppresso distinto in C.T. foglio 30 particella n. 1244 (All. n. 4).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Occorre far presente che l'attuale estensione del fondo pignorato distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013. (cfr. visure particelle nn. 797 e 1244 in All. n. 4).

Il terreno distinto alla particella 1244 risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137, e successivamente oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444 (cfr. atti Morelli e M. Schettino in All. n. 4).

Le unità negoziali elencate nelle ipoteche volontarie a garanzia di mutuo, del 27.04.2007 e del 01.07.2013 (precedenti alla fusione del fondo 1244 nel 797) non citano espressamente il terreno distinto alla particella n. 797, ma riguardano tutte le unità immobiliari con vari subalterni censite in catasto fabbricati. Stesso dicasi per i pignoramenti.

Va precisato che la fusione della particella 1244 nella 797 è da mettersi in relazione con una pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

TITOLARITÀ

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

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

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli indirizzi di residenza dei soggetti esegutati a vario titolo proprietari del bene di cui al Lotto 4 sono stati desunti dai certificati di residenza depositati in atti.

Sempre dalle documentazioni riversate in atti si deduce che l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, mentre gli esegutati **** Omissis ****, risultano coniugati in regime di separazione dei beni ma per i quali, dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio relativi acquisiti dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali (cfr. All. n. 18), risulta che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Latina, in data 09.12.2020 n.r.g. 2364/2020, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi **** Omissis ****.

CONFINI

Il fondo su cui insiste l'edificio comprendente il bene di cui al Lotto 4, ovvero il terreno distinto in C.T. al foglio 30 particella n. 797, confina con l'area di rispetto della via Appia lato Itri, a sud-ovest, con le particelle nn. 496 e 1245, a nord-ovest, con lo stradello distinto alla particella n. 1243 nonché con il fondo particella n. 741, a nord-est, con la striscia di terreno distinta alla particella n. 978 nonché con il fondo particella n.798, a sud-est.

L'appartamento oggetto del Lotto 4, distinto alla particella 797 sub 4, confina a nord-ovest con il corpo scala comune e l'appartamento sub 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,60 mq	127,70 mq	1,00	127,70 mq	2,90 m	primo
Balconi scoperti	34,15 mq	36,25 mq	0,25	9,06 mq	2,90 m	primo
Posto auto scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				146,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, la pianta del bene che forma il Lotto 4 come rilevato allo stato attuale e la documentazione fotografica del bene oggetto del procedimento (All. n. 15)

Ai fini del calcolo delle superfici convenzionali, si fa presente che per gli spazi destinati a posto auto scoperto, di cui negli elaborati grafici viene indicata l'ubicazione nell'ambito della corte comune, è stato adottato un coefficiente 0,40.

Si fa altresì presente che ai fini della stima, dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797 è stata considerata comune a tutti i Lotti da 2 a 6 solo una quota pari a mq circa 1.052,00, comprendente i percorsi di accesso sia dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n.

1243 nonché anche gli spazi destinati a posto auto scoperto di pertinenza specifica degli immobili del Lotto 4 quanto di quelli dei Lotti 2, 3, 5, e 6), mentre la residua quota pari a mq circa 478,00 è stata considerata di futuro appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, anche per l'eventuale attuazione, qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al citato progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale è stato espresso parere favorevole dal Comune di Fondi in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Negli elaborati grafici sono altresì indicate alcune difformità nelle articolazioni interne come rilevate nel corso delle operazioni peritali rispetto ai titoli autorizzativi e/o alle piante catastali. Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

Negli elaborati grafici è segnalata infine una superfetazione esterna dei balconi 1, 2 e 3 utilizzando la copertura del sottostante manufatto irregolare distinto al sub 13 e compendiato nel Lotto n. 2. Come il suddetto sub 13, anche le superfetazioni dei balconi dell'appartamento oggetto del Lotto n. 4 risultano difformi rispetto al progetto accreditato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996. Dette superfetazione, corrispondenti ad una superficie irregolare pari a mq 47,00, risultano prive di titolo autorizzativo, non sanabili (trattandosi di opera soggetta a nulla osta paesaggistico), e che dovranno pertanto essere oggetto di messa in pristino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1986 al 09/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.90
Dal 22/01/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 1
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 1
Dal 09/02/2006 al 30/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.30
Dal 30/10/2008 al 18/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.30

Dal 18/10/2013 al 28/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.22.00
Dal 09/11/2015 al 28/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 402,84 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Occorre segnalare che la corte comune indivisa distinta in C.T. al foglio 30 del Comune di Fondi particella n. 797 incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244.

Si precisa che quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137, e successivamente oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444. Copia uso studio di quest'ultimo atto del Notaio Schettino è riportata in allegati unitamente alle visure storiche catasto terreni dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797 e 1244 (cfr. All. n. 4).

In appendice della presente relazione sono allegata la mappa catastale, le planimetrie e piante depositate e le visure catastali storiche (cfr. All. n. 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	797	4		A2	2	6 vani	144,00 (escluse aree esterne 135,00) mq	402,84 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	797				ente urbano		00.22.00 mq			

Corrispondenza catastale

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

Nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate nonché a quanto contenuto nell'atto di pignoramento, con le seguenti precisazioni:

- l'attuale articolazione interna dell'appartamento distinto al sub 4 presenta alcune difformità rispetto alla pianta depositata in Catasto (nonché a quella di cui agli elaborati grafici del progetto accreditato della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996) che, come dettagliatamente evidenziate nel rilievo peritale (cfr. All. n. 15), si sostanziano in alcune modifiche dei disimpegni dei locali accessori e dell'articolazione dell'ambiente cucina-pranzo. Le difformità riscontrate rientrano nelle fattispecie di cui all'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 (come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016) e pertanto regolarizzabili con le procedure di cui al comma 5 dello stesso articolo, ovvero mediante comunicazione di inizio lavori asseverata postuma previo pagamento delle previste sanzioni. Pertanto, a giudizio del sottoscritto, non è necessario procedere ad eseguire variazioni di aggiornamento catastale in quanto dette variazioni potranno più opportunamente essere compiute nell'ambito delle procedure di regolarizzazione amministrativa, atteso che la vendita può comunque avvenire poiché quanto rilevato non altera in modo significativo la categoria, la consistenza e la rendita catastale dell'unità immobiliare;

- la superfetazione esterna dei balconi 1, 2 e 3, utilizzando la copertura del sottostante manufatto irregolare distinto al sub 13 e compendiatore nel Lotto n. 2, risulta difforme rispetto al progetto accreditato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996. Detta superfetazione, corrispondente ad una superficie irregolare pari a mq 47,00, risulta priva di titolo autorizzativo, non sanabile (trattandosi di opera soggetta a nulla osta paesaggistico), e che dovrà pertanto essere oggetto di messa in pristino;

- la corte comune indivisa distinta in C.T. alla particella n. 797 incorpora (a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013), anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto al mappale n. 1244 oggi soppresso. Come già in precedenza accennato, detto incorporamento è da mettersi in relazione con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire. Poiché si è ritenuto di considerare l'eventuale ampliamento di cui alla suddetta richiesta di Permesso di Costruire (qualora possibile in funzione della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'aggiudicazione) esclusivo appannaggio del Lotto n. 2 del presente procedimento, si precisa che, conseguentemente, parte della corte comune distinta al mappale 797 deve considerarsi compresa a titolo esclusivo nel novero della consistenza del Lotto n. 2, e segnatamente, come indicato negli elaborati grafici a cui si rimanda (All. n. 15), per una superficie pari a mq 478,00, con geometria e distacchi meglio precisati nel prosieguo della presente relazione. Nei suddetti elaborati grafici è altresì indicata la localizzazione, nell'ambito della residua corte comune, dei posti auto riservati alle unità immobiliari compendiate nel presente Lotto n. 4.

PRECISAZIONI

Si precisa che il Lotto 4 della presente relazione è formato dall'appartamento distinto al subalterno n. 4, ubicato al primo piano dello stabile e, in particolare, nell'ala a sud-est del corpo di fabbrica. Vi si accede mediante un corpo scala con ingresso sul lato opposto a quello fronte strada. Non è presente impianto di ascensore.

Come meglio rappresentato nell'elaborato grafico in esito al rilievo effettuato durante le operazioni peritali (cfr. All. n. 15 Tav. 2), l'appartamento corrispondente alla particella 797 subalterno 4 si

compone di un ampio ingresso-disimpegno, di ambienti cucina-pranzo, di un soggiorno, tre camere da letto e un servizio igienico. L'appartamento gode altresì di quattro balconi, al netto delle superfici di superfetazione corrispondenti alla copertura del sottostante manufatto irregolare distinto al sub 13 e compendiato nel Lotto n. 2, da considerarsi irregolari e non sanabili.

Gli ambienti interni sopra descritti sviluppano nel complesso una superficie utile netta (S.U.) pari a circa mq 110,60, rispetto ad una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a circa mq 127,60. La superficie regolare utile lorda dei quattro balconi ammonta a circa mq 36,25.

Negli elaborati grafici è altresì indicata l'ubicazione di n. 2 posti auto, per una superficie pari a circa mq 25,00, da considerarsi appannaggio dell'appartamento nell'ambito della corte comune indivisa (cfr. All. n. 15, Tav. 1).

Negli elaborati grafici sono altresì indicate alcune difformità nelle articolazioni interne come rilevate nel corso delle operazioni peritali rispetto ai titoli autorizzativi e/o alle piante catastali. Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente. Sono altresì indicate e quantificate le consistenze della superfetazione esterna dei balconi 1, 2 e 3 utilizzando la copertura del sottostante manufatto irregolare distinto al sub 13 e compendiato nel Lotto n. 2, difformi rispetto al progetto accreditato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996 e da considerarsi pertanto prive di titolo autorizzativo, non sanabili e per le quali dovranno prevedersi opere di messa in pristino.

Si precisa infine che, per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti il Lotto n. 4, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzati all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante del bene che forma il Lotto 4 come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 15).

PATTI

Si ribadisce che a seguito delle ricerche catastali compiute nel corso delle attività peritali, il fondo distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, su cui sorge e che costituisce corte comune degli immobile pignorati ubicati in Fondi, Via Appia Nuova lato Itri n. 129, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013 (cfr. All. n. 4). Fusione da mettersi in relazione con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Con riferimento al predetto fondo originariamente distinto alla particella n. 1244 ed attualmente incorporato in quello pignorato distinto alla particella n. 797, si ribadisce altresì che esso risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137. Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30 [...]*.

Dalle visure catastali storiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, i suddetti terreni interessai da servitù distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30, non oggetto di pignoramento, risultano intestati, rispettivamente in ragione di 1/4 ciascuno, a **** Omissis ****. I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro della sopra esposta segnalazione si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

In relazione a quanto sopra esposto, si ribadisce infine che, ai fini della stima operata in questa relazione peritale per incarico ricevuto dal G.E., dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797 è stata considerata comune a tutti i Lotti da 2 a 6 solo una quota pari a mq circa 1.052,00; quota quest'ultima comprendente sia i percorsi di accesso dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243, sia gli spazi destinati a posto auto scoperto di pertinenza specifica degli immobili dei Lotti 3, 4, 5, e 6. La residua quota dell'area esterna libera, pari a mq circa 478,00, è stata invece considerata di futuro appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, anche per l'eventuale attuazione, qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia nuova n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della citata richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012.

STATO CONSERVATIVO

Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 15), l'unità abitativa distinta alla particella n. 797 subalterno 4 che forma il Lotto 4 di cui alla presente relazione, si è presentata nel corso delle ricognizioni peritali in buono stato conservativo per quanto riguarda gli ambienti interni e gli spazi accessori pertinenziali. In buono stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni dell'edificio e della corte esterna.

PARTI COMUNI

Parti comuni di cui gode l'appartamento che forma il Lotto n. 4 corrispondono al corpo scala di accesso e distribuzione ai vari livelli del corpo di fabbrica dell'edificio pignorato.

Parti comuni afferenti ed incidenti sulla consistenza del bene che forma il Lotto n. 4 sono altresì gli spazi dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797, in quota pari a circa 1.052,00, in comune con i beni di cui ai Lotti, 2, 3, 5 e 6 (comprendente le aree a parcheggio variamente delimitate e i percorsi di accesso carrabile e pedonale sia dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243).

Benché comunque riconducibile alle aree esterne indivise di pertinenza degli immobili pignorati, si segnala che, anche ai fini della stima (per le ragioni già precedentemente spiegate in relazione alla possibilità di eventuale realizzazione di un ampliamento edilizio da ubicarsi negli ambiti della corte esterna dell'edificio pignorato, ovvero con riferimento alla menzionata pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A

del 25.06.2012), una quota pari a circa mq 478,00 dell'area urbana distinta alla particella n. 797 viene considerata ad uso esclusivo del Lotto 2. Geometria e distacchi della suddetta quota delle corte comune considerata appannaggio esclusivo dei beni di cui al Lotto 2 sono indicati negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 15, Tav. 1) e se del caso da precisarsi in sede di atto di trasferimento dei beni a seguito di aggiudicazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni che formano il Lotto 4 non risultano gravati da livello o uso civico.

Quanto alle servitù, dalle documentazioni raccolte durante lo svolgimento delle operazioni peritale si evince che i suddetti beni del Lotto n. 4 godono di servitù di passaggio sui terreni distinti in catasto al foglio 30 del Comune di Fondi, particelle nn. 1243 e 1246. Particelle, queste citate, non oggetto di pignoramento, e che risultano intestate, in ragione di 1/4 ciascuno, rispettivamente a **** Omissis ****.

Si fa infatti presente che la corte comune indivisa degli immobili distinti in C.U. al foglio 30 del Comune di Fondi particelle nn. 797 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13, incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244. Quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137.

Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada* [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] *è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30* [...].

I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati quindi oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro di quanto sopra evidenziato si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Viene di seguito riportata una descrizione particolareggiata delle caratteristiche tecnico strutturali ed impiantistiche del bene di cui al Lotto 4, in Comune di Fondi, via Appia Nuova lato Itri n. 129, ovvero l'appartamento ubicato al piano primo dell'edificio pignorato e distinto in catasto al foglio 30 n. 767 subalterno 4, con indicazione dello stato di manutenzione delle varie componenti.

Fondazioni: plinti e travi di collegamento in cemento armato.

Esposizione: l'appartamento al piano primo distinto al subalterno 4 affaccia su tre lati esposti a sud-ovest, a sud-est e a nord-est.

Altezza interna utile: circa m 2,90.

Strutture verticali: intelaiatura di pilastri e travi in C.A.

Solai: in latero-cemento e caldana armata.

Copertura: a tetto a più falde realizzato con struttura lignea.

Manto di copertura: in tegole laterizie del tipo marsigliese, in buono stato di manutenzione.

Pareti esterne ed interne: tamponature esterne del tipo a cassa vuota protette esternamente da intonaco civile in buono stato di manutenzione; le pareti interne dell'appartamento sono formate da tramezzature in laterizio forato e protette da intonaco nonché, nei servizi igienici, cucina o angoli cottura, da rivestimenti parietali maiolicati; il tutto di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: in marmo in tutti gli ambienti dell'appartamento. Le pavimentazioni dei balconi sono in gres rosso del tipo antigelivo. Il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno verniciato, dotati di vetrocamera e taglio termico protetti da persiane avvolgibili in pvc. Portoncino di ingresso sul corpo scala comune del tipo blindato e bussole interne del tipo tamburato con impiallicciatura in legno laccato; il tutto di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nelle ricognizioni effettuate nel corso del sopralluogo peritale, l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo sottotraccia. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge.

L'impianto idrico si è presentato funzionante, con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto di riscaldamento si è presentato del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio; l'impianto non è risultato corredato da apposito libretto e rapporto di controllo di efficienza energetica, né risulta sia disponibile un Attestato di Prestazione Energetica valido. Pertanto, atteso che il "Sistema Informatico APE Lazio" esclude tassativamente la possibilità di emissione di un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui appunto un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, e considerando altresì la dispensa espressa dal G.E. nell'udienza del 25.11.2020 anche in relazione alla situazione derivante dal perdurare dell'emergenza COVID-19, si fa presente che la produzione dell'APE concernente l'appartamento distinto al subalterno 4 può considerarsi rinviata a successive fasi della procedura esecutiva, previa preliminare indispensabile predisposizione del libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui il rapporto di controllo di efficienza energetica da parte di soggetto abilitato come per legge.

Parti comuni: il bene di cui al Lotto 4 gode del corpo scala in comune con altre unità immobiliari pignorate da cui ha accesso nonché degli spazi della corte esterna destinati all'uso comune così come meglio rappresentati negli elaborati grafici (cfr. All. n. 15, Tav. n. 1); il tutto con materiali di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Posto auto: nei predetti elaborati grafici (cfr. All. n. 15, Tav. n. 1) sono indicati n. 2 posti auto riservati al bene di cui al Lotto n. 4 nell'ambito della corte esterna.

Altro: l'appartamento distinto al subalterno n. 4 gode altresì di quattro balconi (al netto delle superfici terrazzate, non regolarizzabili e che dovranno essere oggetto di messa in pristino, che attualmente unificano i balconi n. 1, 2 e 3).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare di cui al Lotto 4 oggetto della presente relazione risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.

Il certificato di residenza del debitore è già disponibile agli atti del procedimento, mentre l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, acquisito dal sottoscritto previa consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Fondi è allegato in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 18).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1980 al 19/12/1990	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Bartolomeo	14/07/1980	2836	740
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/08/1980	11454	9745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	04/08/1980	2502	80		
Dal 19/12/1990 al 23/11/2020	**** Omissis ****	donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	19/12/1990	30693	8995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/01/1991	1748	1538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	07/01/1991	225	1		

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.

Occorre segnalare che la corte comune indivisa degli immobili distinti in C.U. al foglio 30 del Comune di Fondi particelle nn. 797 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13, incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244.

Quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137.

Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada* [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] *è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30* [...].

Dalle visure catastali storiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, i suddetti terreni interessai da servitù distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30, non oggetto di pignoramento, risultano intestati, rispettivamente in ragione di 1/4 ciascuno, a **** Omissis ****.

I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro della sopra esposta segnalazione si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

In appendice della presente relazione sono riportate le copie degli atti notarili afferenti i beni pignorati acquisiti nel corso delle operazioni peritali (All. n. 5), e segnatamente dei documenti di seguito elencati:

- Atto di compravendita, stipulato dal Dott. Gino Bartolomeo, Notaio in Fondi, rep. n. 2836 del 14.07.1980;
- Atto di donazione con riserva di usufrutto, stipulato dal Dott. Antonio Schettino, Notaio in Minturno, rep. n. 30693 del 19/12/1990.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 27/04/2007
Reg. gen. 17023 - Reg. part. 6320
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 01/07/2013
Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631
Importo: € 1.637.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 29/04/2015
Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238
Importo: € 187.543,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 01/04/2016
Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041
Importo: € 76.980,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 09/05/2016
Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1594
Importo: € 114.706,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 24/05/2016
Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
Importo: € 120.022,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**
Trascritto a Latina il 17/01/2019
Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto n. 4 e i relativi spazi comuni della corte esterna ricade in zona "Zona Agricola V3" o in zone vincolate a fascia di rispetto della Via Appia Nuova, secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978.

Il predetto fondo pignorato ricade altresì tra le zone vincolate classificate "Rispetto aree tipizzate" (art. 45 NTA del PTPR Lazio) e, in parte, in quelle della fascia del Canale Pedemontano (art. 46 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020.

Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del P.T.P.R. Lazio (All. n. 9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato comprendente i beni pignorati, sito in Fondi, Via Appia Nuova lato Itri n. 129, è stato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597 del 09.02.1996 per destinazioni a civile abitazione e commercio.

Tra le documentazioni correlate alla suddetta concessione in sanatoria conservate presso gli archivi del Comune di Fondi figurano una relazione tecnica, una certificazione di idoneità statica e copia della domanda di sanatoria ex L. 47/85 n. progressivo 0076713808 del 30.11.1985.

Benché non risulti cenno nel dispositivo dell'atto di compravendita per Notaio Gino Bartolomeo rep. n. 2836 del 14.07.1980 (cfr. All. n. 5), dalla suddetta domanda di sanatoria ex L. 47/85 si evince che il fabbricato in questione sarebbe stato realizzato in difformità di un preesistente edificio oggetto della Licenza Edilizia n. 2733 del 14.01.1976.

Con Permesso di Costruire n. 1369 del 09.02.2007 sono state autorizzate opere di manutenzione straordinaria dei locali commerciali ubicati al piano terreno nonché la realizzazione del "porticato e tenda con struttura retrovibile", ovvero la struttura posta al piano terra sul fronte sud-ovest del fabbricato e ricompresa nella consistenza del Lotto 2 del presente procedimento.

Nella documentazione conservata presso gli archivi del Comune di Fondi figurano inoltre due richieste di Permesso a Costruire inerenti il fabbricato in questione che hanno entrambe ottenuto parere favorevole dagli enti preposti ma per le quali tuttavia è rimasta pendente la procedura di perfezionamento dei Permessi di Costruire stessi.

Nel primo caso, si tratta di una istanza, prima presentazione risalente al 25.06.2012, prot. n. 30097/A, concernente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", da localizzarsi nell'ambito della corte comune al tempo ancora corrispondente al fondo poi soppresso distinto al mappale 1244, e consistente in un corpo di fabbrica ad un solo piano, a destinazione residenziale-commerciale, di superficie coperta complessiva pari a mq 189,60.

Per l'intervento di cui alla suddetta istanza, era stata richiesta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs n. 42/2004 e dell'art. 11 delle norme del PTPR Lazio. In ragione della circostanza che l'ampliamento proposto ricadeva su una particella diversa (n. 1244) di quella afferente il fabbricato esistente (n. 797), l'istanza presentata è stato oggetto del diniego dell'autorizzazione paesaggistica n. 378 del 03.09.2013. Successivamente alla fusione della particella n. 1244 nella particella n. 797, avvenuta, come in precedenza già spiegato, con Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013, per lo stesso progetto di ampliamento, ripresentato con istanza prot. n. 47551/A del 15.10.2013, è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 418 del 24.03.2014 nonché parere favorevole del settore pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Fondi in data 25.03.2014. Con nota prot. n. 41656/P del 23.09.2014, il Comune di Fondi comunicava che [...] *non risultano versati gli oneri concessori per la somma di euro 9.068,69 al fine di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire* [...].

Nel secondo caso, si tratta dell'istanza prot. n. 6030/A del 02.02.2017 volta ad ottenere autorizzazione per intervento di sostituzione della copertura esistente. Per detta istanza è stato espresso parere favorevole del settore pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Fondi in data 23.03.2017 ed è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 879 del 29.09.2017, a condizione che la copertura [...] *resti a quattro falde* [...] *e con parere contrario* [...] *alla realizzazione dei terrazzi nel sottotetto* [...]. Non risulta agli atti l'avvenuto rilascio del titolo edilizio mentre tra i documenti conservati presso l'archivio del comune di Fondi figura un riepilogo degli oneri concessori dovuti per il

rilascio del titolo ammontanti complessivamente ad euro 1.347,76.

Sono allegate in appendice della presente relazione copie della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597 del 09.02.1996 e del Permesso di Costruire n. 1369 del 09.02.2007 (All. n. 10).

Copia completa delle documentazioni più significative inerenti la storia edilizia del fabbricato pignorato come rinvenute presso gli archivi del Comune di Fondi è consultabile in appendice della presente relazione (All. n. 11).

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.

Come in precedenza evidenziato, il bene di cui al Lotto 4 è formato dall'appartamento distinto alla particella n. 797 subalterno n. 4.

Nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 per il suddetto bene è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto accreditato della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996, con le seguenti precisazioni.

L'attuale articolazione interna dell'appartamento distinto al sub 4 presenta alcune difformità ascrivibili, come dettagliatamente evidenziato nel rilievo peritale (cfr. All. n. 15), ad alcune modifiche di tramezzatura interna in corrispondenza dei disimpegni, dei locali accessori e dell'articolazione dell'ambiente cucina-pranzo.

Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

La superfetazione esterna dei balconi 1, 2 e 3 (utilizzando la copertura del sottostante manufatto irregolare distinto al sub 13 e compendiato nel Lotto n. 2) risulta difforme rispetto al progetto accreditato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996. Detta superfetazione, corrispondente ad una superficie irregolare pari a mq 47,00, risulta priva di titolo autorizzativo, non sanabile (trattandosi di opera soggetta a nulla osta paesaggistico), e che dovrà pertanto essere oggetto di messa in pristino.

In merito alle dotazioni impiantistiche, nel corso delle operazioni peritali l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo sottotraccia come pure l'impianto idrico con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge. L'impianto di riscaldamento si è presentato del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio; l'impianto non è risultato corredato da apposito libretto e rapporto di controllo di efficienza energetica, né risulta sia disponibile un Attestato di Prestazione Energetica valido.

Atteso che il "Sistema Informatico APE Lazio" esclude tassativamente la possibilità di emissione di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui appunto un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, e considerando altresì la dispensa espressa dal G.E. nell'udienza del 25.11.2020 anche in relazione alla situazione derivante dal perdurare dell'emergenza COVID-19, si fa presente che la produzione dell'APE per l'appartamento distinto al subalterno n. 4 può considerarsi rinviata a successive fasi della procedura esecutiva, previa preliminare indispensabile predisposizione del libretto di impianto

comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui il rapporto di controllo di efficienza energetica da parte di installatore abilitato come per legge.

Quanto alle piccole difformità riscontrate negli spazi interni del subalterno n. 4, esse rientrano tutte nelle fattispecie di cui all'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 (come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016) e pertanto regolarizzabili con le procedure di cui al comma 5 dello stesso articolo, ovvero mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) postuma previo pagamento delle previste sanzioni.

Il costo degli adeguamenti delle suddette difformità, a carico dell'aggiudicatario e da decurtare dal prezzo a base d'asta, comprensivo di sanzioni, diritti istruttori, spese tecniche e amministrative (comprese quelle inerenti se del caso gli aggiornamenti catastali e l'acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti presenti), è complessivamente quantificabile in via presuntiva in circa € 2.500,00.

Quanto alle necessarie opere di messa in pristino della superfetazione non autorizzata e non sanabile dei balconi 1, 2 e 3, atteso che il costo di demolizione del solaio di copertura del manufatto irregolare distinto alla particella n. 797 subalterno n. 13 è stato computato tra quelli a carico dell'acquirente e da decurtare dal prezzo a base d'asta del compendio di beni di cui al Lotto n. 2, possono essere poste a carico dell'acquirente e da decurtare dal prezzo a base d'asta del Lotto n. 4 le sole spese residue necessarie per la riconfigurazione, anche previa verifica o realizzazione di accorgimenti statici, e delimitazione dei suddetti balconi come da originario progetto, per un costo complessivo per opere e forniture necessarie presuntivamente quantificabile a corpo pari ad € 6.000,00, da porsi a carico dell'aggiudicatario e pertanto da decurtare dal prezzo a base d'asta.

Considerando le voci di spesa sopra elencate, il costo complessivo delle operazioni necessarie a conseguire la regolarità urbanistico-edilizia del bene che forma il Lotto n. 4, a carico dell'acquirente e da decurtare dal prezzo a base d'asta, è quantificabile in complessivi approssimati € 8.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Quali possibili impegni futuri relativamente alla gestione delle aree esterne della corte comune eventualmente precisabili in sede di trasferimento dei beni di cui al Lotto n. 4 possono annoverarsi:

- il rispetto delle aree a parcheggio ad uso esclusivo riservate ad altri immobili compresi dell'edificio pignorato, così come indicate negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 15, Tav. n. 1), se del caso provvedendo alla predisposizione di un apposito Regolamento condominiale;
- il rispetto dell'area riservata all'uso esclusivo appannaggio dei beni compendati nel Lotto 2 (anche ai fini dell'eventuale realizzazione del progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011" oggetto della richiesta attualmente ancora non perfezionata di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012), con geometria e distacchi come precisato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 15, Tav. n. 1).

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo, con soffitta al piano terzo.

DESCRIZIONE

Compendio di beni formato da un appartamento al secondo piano e una soffitta al piano terzo sottotetto compresi in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne.

L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta.

Il compendio di beni di cui al presente Lotto 5 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue:

- appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 7;
- soffitta in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 11.

Detto compendio di beni è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In appendice della presente relazione di stima è allegato il verbale di accesso nell'immobile oggetto del procedimento, avvenuto in data 15.07.2020, e la relativa nota di convocazione redatta di concerto con il Custode Giudiziario (All. n. 1).

Sempre in appendice della presente relazione sono allegate le visure storiche, l'estratto di mappa e le piante catastali dei beni che formano il Lotto 5 come sopra elencati (All. n. 2).

Si segnala che l'attuale estensione del fondo distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013.

Fusione, questa sopra citata, da mettersi in relazione, come nel prosieguo della presente relazione peritale più in dettaglio spiegato, con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Si riportano in appendice la visura catastale storica inerenti il fondo distinto in C.T. foglio 30 particella n. 797 unitamente a quella del fondo attualmente soppresso distinto in C.T. foglio 30 particella n. 1244 (All. n. 4).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Occorre far presente che l'attuale estensione del fondo pignorato distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013. (cfr. visure particelle nn. 797 e 1244 in All. n. 4).

Il terreno distinto alla particella 1244 risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137, e successivamente oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444 (cfr. atti Morelli e M. Schettino in All. n. 4).

Le unità negoziali elencate nelle ipoteche volontarie a garanzia di mutuo, del 27.04.2007 e del 01.07.2013 (precedenti alla fusione del fondo 1244 nel 797) non citano espressamente il terreno distinto alla particella n. 797, ma riguardano tutte le unità immobiliari con vari subalterni censite in catasto fabbricati. Stesso dicasi per i pignoramenti.

Va precisato che la fusione della particella 1244 nella 797 è da mettersi in relazione con una pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

TITOLARITÀ

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

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

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

●****Omissis****:

Nuda proprietà in quota 1/1 per l'appartamento distinto al sub 7;
Nuda proprietà in quota 1/2 per la soffitta distinta al sub 11.

●●****Omissis****::

Nuda proprietà in quota 1/2 per la soffitta distinta al sub 11.

●●****Omissis****:

Usufrutto in quota 1/2 per l'appartamento distinto al sub 7;
Usufrutto in quota 1/2 per la soffitta distinta al sub 11.

●●****Omissis****:

Usufrutto in quota 1/2 per l'appartamento distinto al sub 7;
Usufrutto in quota 1/2 per la soffitta distinta al sub 11.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli indirizzi di residenza dei soggetti esegutati a vario titolo proprietari del bene di cui al Lotto 5 sono stati desunti dai certificati di residenza depositati in atti.

Sempre dalle documentazioni riversate in atti si deduce che l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, mentre gli esegutati **** Omissis **** risultano coniugati in regime di separazione dei beni ma per i quali, dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio relativi acquisiti dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali (cfr. All. n. 18), risulta che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Latina, in data 09.12.2020 n.r.g. 2364/2020, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi **** Omissis ****.

CONFINI

Il fondo su cui insiste l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto 5, ovvero il terreno distinto in C.T. al foglio 30 particella n. 797, confina con l'area di rispetto della via Appia lato Itri, a sud-ovest, con le particelle nn. 496 e 1245, a nord-ovest, con lo stradello distinto alla particella n. 1243 nonché con il fondo particella n. 741, a nord-est, con la striscia di terreno distinta alla particella n. 978 nonché con il fondo particella n.798, a sud-est.

L'appartamento oggetto del Lotto 5, distinto alla particella 797 sub 7, confina a sud-est con il corpo scala comune e l'appartamento sub 6; la soffitta oggetto del lotto 5, distinta alla particella n. 797 sub 11, confina a sud-est con il corpo scala scala comune e l'altra soffitta distinta al sub 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,10 mq	154,00 mq	1,00	154,00 mq	2,90 m	secondo
Balconi scoperti	43,60 mq	45,60 mq	0,25	11,40 mq	2,90 m	secondo

Soffitta (sub 11)	129,70 mq	144,60 mq	0,33	47,72 mq	2,00 m	terzo
Posto auto scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				223,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				223,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante dei beni che formano il compendio immobiliare del Lotto 5 come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 16)

Ai fini del calcolo delle superfici convenzionali, si fa presente che per gli spazi destinati a posto auto scoperto, di cui negli elaborati grafici viene indicata l'ubicazione nell'ambito della corte comune, è stato adottato un coefficiente 0,40.

Si fa altresì presente che ai fini della stima, dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797 è stata considerata comune a tutti i Lotti da 2 a 6 solo una quota pari a mq circa 1.052,00, comprendente i percorsi di accesso sia dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243 nonché anche gli spazi destinati a posto auto scoperto di pertinenza specifica degli immobili del Lotto 5 quanto di quelli dei Lotti 2, 3, 4 e 6), mentre la residua quota pari a mq circa 478,00 è stata considerata di futuro appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, anche per l'eventuale attuazione, qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al citato progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale è stato espresso parere favorevole dal Comune di Fondi in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Negli elaborati grafici sono altresì indicate alcune difformità nelle articolazioni interne come rilevate nel corso delle operazioni peritali rispetto ai titoli autorizzativi e/o alle piante catastali. Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

Negli elaborati grafici sono infine indicate e quantificate le consistenze delle superfetazioni che risultano prive di titolo autorizzativo, non sanabili, e che dovranno pertanto essere oggetto di messa in pristino. Dette superfici afferiscono un volume realizzato in corrispondenza del balcone 3, per corrispondenti complessivi mq 4,90.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1986 al 09/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.90

Dal 22/01/1988 al 25/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 270,00 mq Piano 3
Dal 22/01/1988 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano 2
Dal 25/10/1990 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 140,00 mq Piano 3
Dal 19/12/1990 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 140 mq
Dal 19/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 140 mq
Dal 19/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano 2
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1 Piano 3
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano 2
Dal 09/02/2006 al 30/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.30
Dal 30/10/2008 al 18/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.30
Dal 18/10/2013 al 28/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.22.00
Dal 09/11/2015 al 28/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 140,00 mq Rendita € 216,91

		Piano 3
Dal 09/11/2015 al 28/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 436,41 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Occorre segnalare che la corte comune indivisa distinta in C.T. al foglio 30 del Comune di Fondi particella n. 797 incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244.

Si precisa che quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137, e successivamente oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444. Copia uso studio di quest'ultimo atto del Notaio Schettino è riportata in allegati unitamente alle visure storiche catasto terreni dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797 e 1244 (cfr. All. n. 4).

In appendice della presente relazione sono allegate la mappa catastale, le planimetrie e piante depositate e le visure catastali storiche (cfr. All. n. 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	797	7		A2	2	6,5 vani	173,00 (escluse aree scoperte 163,00) mq	436,41 €	2	
	30	797	11		C2	1	140,00 mq	154,00 mq	216,91 €	3	

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	
30	797				ente urbano		00.22.00 mq				

Corrispondenza catastale

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

Nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate nonché a quanto contenuto nell'atto di pignoramento, con le seguenti precisazioni:

- l'attuale articolazione interna dell'appartamento distinto al sub 7 presenta alcune difformità rispetto alla pianta depositata in Catasto (nonché a quella di cui agli elaborati grafici del progetto accreditato della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996) che, come dettagliatamente evidenziate nel rilievo peritale (cfr. All. n. 16), si sostanziano in alcune modifiche dei disimpegni, delle stanze e dei locali accessori. Le difformità riscontrate rientrano nelle fattispecie di cui all'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 (come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016) e pertanto regolarizzabili con le procedure di cui al comma 5 dello stesso articolo, ovvero mediante comunicazione di inizio lavori asseverata postuma previo pagamento delle previste sanzioni. Pertanto, a giudizio del sottoscritto, non è necessario procedere ad eseguire variazioni di aggiornamento catastale in quanto dette variazioni potranno più opportunamente essere compiute nell'ambito delle procedure di regolarizzazione amministrativa, atteso che la vendita può comunque avvenire poiché quanto rilevato non altera in modo significativo la categoria, la consistenza e la rendita catastale dell'unità immobiliare;

- la superfetazione volumetrica riscontrata sul balcone n. 3, per una superficie corrispondente a complessivi mq 4,90, risulta priva di titolo autorizzativo, non sanabile, e dovrà pertanto essere oggetto di messa in pristino;

- la soffitta al piano terzo distinta al sub 11 non si presenta attualmente funzionalmente separata dalle superfici afferenti l'attigua soffitta distinta al sub 12 né da quelle corrispondenti al pianerottolo del corpo scala comune, così come illustrato nel rilievo peritale (cfr. All. n. 16). Le suddette circostanze evidenziate non pregiudicano la vendita in quanto non comportano procedure di aggiornamento delle planimetrie catastali. Comportano tuttavia la realizzazione/ripristino del muro divisorio tra le soffitte distinte ai sub 11 e 12 nonché l'installazione di porta o altro elemento separatore in corrispondenza del limite tra superficie afferente la soffitta distinta al sub 11 e quella afferente il pianerottolo del corpo scala comune. Opere e installazioni, queste ultime, che potranno essere poste a carico dell'aggiudicatario con costi opportunamente determinati a decurtazione del valore di stima come nel prosieguo della presente relazione in dettaglio specificato;

- la corte comune indivisa distinta in C.T. alla particella n. 797 incorpora (a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013), anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto al mappale n. 1244 oggi soppresso. Come già in precedenza accennato, detto incorporamento è da mettersi in relazione con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire. Poiché si è ritenuto di considerare l'eventuale ampliamento di cui alla suddetta richiesta di Permesso di Costruire (qualora possibile in funzione della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'aggiudicazione) esclusivo appannaggio del Lotto n. 2 del presente procedimento, si precisa che, conseguentemente, parte della corte comune distinta al mappale 797 deve considerarsi compresa a titolo esclusivo nel novero della consistenza del Lotto n. 2, e segnatamente, come indicato negli elaborati grafici a cui si rimanda (All. n. 16), per una superficie pari a mq 478,00, con geometria e distacchi meglio precisati nel prosieguo della presente relazione. Nei suddetti elaborati grafici è altresì indicata la localizzazione, nell'ambito della residua corte comune, dei posti auto riservati alle unità immobiliari compendiate nel presente Lotto n. 5.

PRECISAZIONI

Si precisa che il compendio dei beni di cui al Lotto 5 della presente relazione è formato dall'appartamento distinto al subalterno n. 7 e dalla soffitta, non direttamente collegata al suddetto alloggio, distinta al subalterno n. 11.

L'appartamento si trova al secondo piano dello stabile e ubicato, in particolare, nell'ala a nord-ovest del corpo di fabbrica. La soffitta si trova al terzo e ultimo piano sottotetto ed è ubicata anch'essa nell'ala nord-ovest. Ad entrambe le unità immobiliari si accede mediante un corpo scala con ingresso sul lato opposto a quello fronte strada. Non è presente impianto di ascensore.

Come meglio rappresentato nell'elaborato grafico in esito al rilievo effettuato durante le operazioni peritali (cfr. All. n. 16 Tav. 2), l'appartamento corrispondente alla particella 797 subalterno 7 si compone di un ampio ingresso-disimpegno, di ambienti cucina-pranzo, di un soggiorno, tre camere da letto e due servizi igienici. L'appartamento gode altresì di quattro balconi, di cui uno interessato da una superfetazione volumetrica irregolare e non sanabile.

Gli ambienti interni sopra descritti sviluppano nel complesso una superficie utile netta (S.U.) pari a circa mq 133,10, rispetto ad una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a circa mq 154,00. La superficie utile lorda dei quattro balconi ammonta a circa mq 45,60.

Negli elaborati grafici è altresì indicata l'ubicazione di n. 2 posti auto, per una superficie pari a circa mq 25,00, da considerarsi appannaggio dell'appartamento nell'ambito della corte comune indivisa (cfr. All. n. 16, Tav. 1).

Il compendio di cui al Lotto 5 comprende anche la soffitta corrispondente alla particella 797 subalterno 11. Come meglio rappresentato nell'elaborato grafico in esito al rilievo effettuato durante le operazioni peritali (cfr. All. n. 16 Tav. 3), la soffitta, ubicata al piano terzo sottotetto e raggiungibile dal corpo scala comune, si compone di un unico spazio, attualmente privo di separazione sia dal pianerottolo della scala comune sia dalla soffitta attigua corrispondente al subalterno 12 compendiatore nel Lotto 3, che sviluppa nel complesso una superficie utile netta (S.U.) pari a circa mq 129,70, rispetto ad una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a circa mq 144,60.

Negli elaborati grafici sono altresì indicate alcune difformità nelle articolazioni interne come rilevate nel corso delle operazioni peritali rispetto ai titoli autorizzativi e/o alle piante catastali. Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

Sono altresì indicate e quantificate le consistenze delle superfetazioni che risultano prive di titolo autorizzativo, non sanabili, e che dovranno pertanto essere oggetto di messa in pristino. Dette superfici afferiscono un volume realizzato in corrispondenza del balcone 3, per corrispondenti complessivi mq 4,90.

Si precisa infine che, per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti il Lotto n. 5, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzati all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante dei beni che formano il compendio immobiliare del Lotto 5 come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 16).

PATTI

Si ribadisce che a seguito delle ricerche catastali compiute nel corso delle attività peritali, il fondo distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, su cui sorge e che costituisce corte comune degli immobile pignorati ubicati in Fondi, Via Appia Nuova lato Itri n. 129, è l'esito della

fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013 (cfr. All. n. 4). Fusione da mettersi in relazione con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Con riferimento al predetto fondo originariamente distinto alla particella n. 1244 ed attualmente incorporato in quello pignorato distinto alla particella n. 797, si ribadisce altresì che esso risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137. Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30 [...]*.

Dalle visure catastali storiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, i suddetti terreni interessati da servitù distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30, non oggetto di pignoramento, risultano intestati, rispettivamente in ragione di 1/4 ciascuno, a **** Omissis ****. I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro della sopra esposta segnalazione si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

In relazione a quanto sopra esposto, si ribadisce infine che, ai fini della stima operata in questa relazione peritale per incarico ricevuto dal G.E., dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797 è stata considerata comune a tutti i Lotti da 2 a 6 solo una quota pari a mq circa 1.052,00; quota quest'ultima comprendente sia i percorsi di accesso dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243, sia gli spazi destinati a posto auto scoperto di pertinenza specifica degli immobili dei Lotti 3, 4, 5, e 6. La residua quota dell'area esterna libera, pari a mq circa 478,00, è stata invece considerata di futuro appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, anche per l'eventuale attuazione, qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia nuova n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della citata richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012.

STATO CONSERVATIVO

Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 16), l'unità abitativa distinta alla particella n. 797 subalterno 7, compendiate nel Lotto 5, si è presentata nel corso delle ricognizioni peritali in ottimo stato conservativo per quanto riguarda gli ambienti interni e gli spazi accessori pertinenziali. In buono stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni dell'edificio e della corte esterna.

Per quanto concerne la soffitta al terzo e ultimo piano sottotetto, distinta al subalterno n. 11 e pure compendiate nel Lotto 5, fermo restando il buono stato conservativo rilevato nel corso del sopralluogo peritale, va rilevata l'assenza di coibentazione termica del pacchetto di copertura a tetto, costituita da struttura portante lignea principale e secondaria a supporto di semplice manto formato di tegole marsigliesi a protezione dagli agenti atmosferici.

PARTI COMUNI

Parti comuni di cui godono l'appartamento e la soffitta compendiate nel Lotto n. 5 corrispondono al corpo scala di accesso e distribuzione ai vari livelli dell'edificio pignorato.

Parti comuni afferenti ed incidenti sulla consistenza dei beni compendiate nel Lotto n. 5 sono altresì gli spazi dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797, in quota pari a circa 1.052,00, in comune con i beni di cui ai Lotti, 2, 3, 4 e 6 (comprendente le aree a parcheggio variamente delimitate e i percorsi di accesso carrabile e pedonale sia dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243).

Benché comunque riconducibile alle aree esterne indivise di pertinenza degli immobili pignorati, si segnala che, anche ai fini della stima (per le ragioni già precedentemente spiegate in relazione alla possibilità di eventuale realizzazione di un ampliamento edilizio da ubicarsi negli ambiti della corte esterna dell'edificio pignorato, ovvero con riferimento alla menzionata pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012), una quota pari a circa mq 478,00 dell'area urbana distinta alla particella n. 797 viene considerata ad uso esclusivo del Lotto 2. Geometria e distacchi della suddetta quota delle corte comune considerata appannaggio esclusivo dei beni di cui al Lotto 2 sono indicati negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 16, Tav. 1) e se del caso da precisarsi in sede di atto di trasferimento dei beni a seguito di aggiudicazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni che formano il Lotto 5 non risultano gravati da livello o uso civico.

Quanto alle servitù, dalle documentazioni raccolte durante lo svolgimento delle operazioni peritale si evince che i suddetti beni compendianti nel Lotto n. 5 godono di servitù di passaggio sui terreni distinti in catasto al foglio 30 del Comune di Fondi, particelle nn. 1243 e 1246. Particelle, queste citate, non oggetto di pignoramento, e che risultano intestate, in ragione di 1/4 ciascuno, rispettivamente a **** Omissis ****.

Si fa infatti presente che la corte comune indivisa degli immobili distinti in C.U. al foglio 30 del Comune di Fondi particelle nn. 797 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13, incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244. Quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137.

Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada* [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] *è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30* [...].

I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati quindi oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n.

10444.

A riscontro di quanto sopra evidenziato si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Viene di seguito riportata una descrizione particolareggiata delle caratteristiche tecnico strutturali ed impiantistiche del compendio di beni pignorati in Comune di Fondi, via Appia Nuova lato Itri n. 129, distinti in catasto al foglio 30 n. 767 di cui al Lotto 5, ovvero l'appartamento al piano secondo distinto al subalterno 7 e la soffitta al terzo piano sottotetto distinta al subalterno 11, con indicazione dello stato di manutenzione delle varie componenti.

Fondazioni: plinti e travi di collegamento in cemento armato.

Esposizione: l'appartamento al piano secondo distinto al subalterno 7 affaccia su tre lati esposti a sud-ovest, a nord-ovest e a nord-est. La soffitta al terzo e ultimo piano sottotetto distinta al subalterno 11 non ha affacci esterni.

Altezza interna utile: circa m 2,90, l'appartamento; mediamente circa m 2,00, la soffitta.

Strutture verticali: intelaiatura di pilastri e travi in C.A.

Solai: in latero-cemento e caldana armata.

Copertura: a tetto a più falde realizzato con struttura lignea.

Manto di copertura: in tegole laterizie del tipo marsigliese, in buono stato di manutenzione.

Pareti esterne ed interne: tamponature esterne del tipo a cassa vuota protette esternamente da intonaco civile in buono stato di manutenzione; le pareti interne dell'appartamento sono formate da tramezzature in laterizio forato e protette da intonaco nonché, nei servizi igienici, cucina o angoli cottura, da rivestimenti parietali maiolicati; il tutto di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Le pareti della soffitta sono intonacate e tinteggiate presentandosi in buono stato di manutenzione.

Pavimentazione interna: in marmo in tutti gli ambienti dell'appartamento. Le pavimentazioni dei balconi sono in gres rosso del tipo antigelivo mentre quelle della soffitta distinta al subalterno 11 sono in marmette di cemento granigliato; il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno verniciato, dotati di vetrocamera e taglio termico protetti da persiane avvolgibili in pvc. Portoncino di ingresso sul corpo scala comune del tipo blindato e bussole interne del tipo tamburato con impiallicciatura in legno laccato; il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nelle ricognizioni effettuate nel corso del sopralluogo peritale, l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo sottotraccia. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge.

L'impianto idrico si è presentato funzionante, con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto di riscaldamento si è presentato del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio; l'impianto non è risultato corredato da apposito libretto e rapporto di controllo di efficienza energetica, né risulta sia disponibile un Attestato di Prestazione Energetica valido. Pertanto, atteso che il "Sistema Informatico APE Lazio" esclude tassativamente la possibilità di emissione di un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui appunto un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, e considerando altresì la dispensa espressa dal G.E. nell'udienza del 25.11.2020 anche in relazione alla situazione derivante dal perdurare dell'emergenza COVID-19, si fa presente che la produzione dell'APE concernente l'appartamento distinto al subalterno 7 può considerarsi rinviata a successive fasi della procedura esecutiva, previa preliminare indispensabile predisposizione del libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui il rapporto di controllo di efficienza energetica da parte di installatore abilitato come per legge.

Parti comuni: i beni compendati nel Lotto n. 5 godono del corpo scala in comune con altre unità immobiliari pignorate da cui hanno accesso nonché degli spazi della corte esterna destinati all'uso comune così come meglio rappresentati negli elaborati grafici (cfr. All. n. 16, Tav. n. 1); il tutto con materiali di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Posto auto: nei predetti elaborati grafici (cfr. All. n. 16, Tav. n. 1) sono indicati n. 2 posti auto riservati ai beni compendati nel Lotto n. 5 nell'ambito della corte esterna.

Altro: l'appartamento distinto al subalterno n. 7 gode altresì di quattro balconi (al netto del volume di superfetazione, non regolarizzabile e per il quale è prevista messa in pristino, che attualmente occupa il balcone n. 3).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare di cui al Lotto 5 oggetto della presente relazione risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dalla di lui coniuge ****Omissis****.

Il certificato di residenza del debitore è già disponibile agli atti del procedimento, mentre l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, acquisito dal sottoscritto previa consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Fondi è allegato in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 18).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1980 al 19/12/1990	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Bartolomeo	19/12/1990	2836	740
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/08/1980	11454	9745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	04/08/1980	2502	80

Dal 19/12/1990 al 23/11/2020	**** Omissis ****	donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	19/12/1990	30693	8995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/01/1991	1748	1538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	07/01/1991	225	1

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.

Occorre segnalare che la corte comune indivisa degli immobili distinti in C.U. al foglio 30 del Comune di Fondi particelle nn. 797 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13, incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244.

Quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137.

Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada* [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] *è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30* [...].

Dalle visure catastali storiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, i suddetti terreni interessai da servitù distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30, non oggetto di pignoramento, risultano intestati, rispettivamente in ragione di 1/4 ciascuno, a **** Omissis ****.

I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro della sopra esposta segnalazione si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del

Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

In appendice della presente relazione sono riportate le copie degli atti notarili afferenti i beni pignorati acquisiti nel corso delle operazioni peritali (All. n. 5), e segnatamente dei documenti di seguito elencati:

- Atto di compravendita, stipulato dal Dott. Gino Bartolomeo, Notaio in Fondi, rep. n. 2836 del 14.07.1980;
- Atto di donazione con riserva di usufrutto, stipulato dal Dott. Antonio Schettino, Notaio in Minturno, rep. n. 30693 del 19/12/1990.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 27/04/2007
Reg. gen. 17023 - Reg. part. 6320
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 01/07/2013
Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631
Importo: € 1.637.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 29/04/2015
Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238
Importo: € 187.543,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 01/04/2016
Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041
Importo: € 76.980,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 09/05/2016
Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1594
Importo: € 114.706,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 24/05/2016
Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
Importo: € 120.022,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**
Trascritto a Latina il 17/01/2019
Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto n. 5 e i relativi spazi comuni della corte esterna ricade in zona "Zona Agricola V3" o in zone vincolate a fascia di rispetto della Via appia nuova, secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978.

Il predetto fondo pignorato ricade altresì tra le zone vincolate classificate "Rispetto aree tipizzate" (art. 45 NTA del PTPR Lazio) e, in parte, in quelle della fascia del Canale Pedemontano (art. 46 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020.

Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del PTPR. Lazio (All. n. 9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato comprendente i beni pignorati, sito in Fondi, Via Appia Nuova lato Itri n. 129, è stato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597 del 09.02.1996 per destinazioni a civile abitazione e commercio.

Tra le documentazioni correlate alla suddetta concessione in sanatoria conservate presso gli archivi del Comune di Fondi figurano una relazione tecnica, una certificazione di idoneità statica e copia della domanda di sanatoria ex L. 47/85 n. progressivo 0076713808 del 30.11.1985.

Benché non risulti cenno nel dispositivo dell'atto di compravendita per Notaio Gino Bartolomeo rep. n. 2836 del 14.07.1980 (cfr. All. n. 5), dalla suddetta domanda di sanatoria ex L. 47/85 si evince che il fabbricato in questione sarebbe stato realizzato in difformità di un preesistente edificio oggetto della Licenza Edilizia n. 2733 del 14.01.1976.

Con Permesso di Costruire n. 1369 del 09.02.2007 sono state autorizzate opere di manutenzione straordinaria dei locali commerciali ubicati al piano terreno nonché la realizzazione del "porticato e tenda con struttura retrovibile", ovvero la struttura posta al piano terra sul fronte sud-ovest del fabbricato e ricompresa nella consistenza del Lotto 2 del presente procedimento.

Nella documentazione conservata presso gli archivi del Comune di Fondi figurano inoltre due richieste di Permesso a Costruire inerenti il fabbricato in questione che hanno entrambe ottenuto parere favorevole dagli enti preposti ma per le quali tuttavia è rimasta pendente la procedura di perfezionamento dei Permessi di Costruire stessi.

Nel primo caso, si tratta di una istanza, prima presentazione risalente al 25.06.2012, prot. n. 30097/A, concernente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", da localizzarsi nell'ambito della corte comune al tempo ancora corrispondente al fondo poi soppresso distinto al mappale 1244, e consistente in un corpo di fabbrica ad un solo piano, a destinazione residenziale-commerciale, di superficie coperta complessiva pari a mq 189,60.

Per l'intervento di cui alla suddetta istanza, era stata richiesta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs n. 42/2004 e dell'art. 11 delle norme del PTPR Lazio. In ragione della circostanza che l'ampliamento proposto ricadeva su una particella diversa (n. 1244) di quella afferente il fabbricato esistente (n. 797), l'istanza presentata è stato oggetto del diniego dell'autorizzazione paesaggistica n. 378 del 03.09.2013. Successivamente alla fusione della particella n. 1244 nella particella n. 797, avvenuta, come in precedenza già spiegato, con Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013, per lo stesso progetto di ampliamento, ripresentato con istanza prot. n. 47551/A del 15.10.2013, è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 418 del 24.03.2014 nonché parere favorevole del settore pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Fondi in data 25.03.2014. Con nota prot. n. 41656/P del 23.09.2014, il Comune di Fondi comunicava che [...] non risultano versati gli oneri concessori per la somma di euro 9.068,69 al fine di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire [...].

Nel secondo caso, si tratta dell'istanza prot. n. 6030/A del 02.02.2017 volta ad ottenere autorizzazione per intervento di sostituzione della copertura esistente. Per detta istanza è stato espresso parere favorevole del settore pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Fondi in data 23.03.2017 ed è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 879 del 29.09.2017, a condizione che la copertura [...] resti a quattro falde [...] e con parere contrario [...] alla realizzazione dei terrazzi nel sottotetto [...]. Non risulta agli atti l'avvenuto rilascio del titolo edilizio mentre tra i documenti conservati presso l'archivio del comune di Fondi figura un riepilogo degli oneri concessori dovuti per il rilascio del titolo ammontanti complessivamente ad euro 1.347,76.

Sono allegate in appendice della presente relazione copie della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597 del 09.02.1996 e del Permesso di Costruire n. 1369 del 09.02.2007 (All. n. 10).

Copia completa delle documentazioni più significative inerenti la storia edilizia del fabbricato pignorato come rinvenute presso gli archivi del Comune di Fondi è consultabile in appendice della presente relazione (All. n. 11).

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.

Come in precedenza evidenziato, il compendio dei beni di cui al Lotto 5 della presente relazione è formato dall'appartamento distinto alla particella n. 797 subalterno n. 7 e dalla soffitta, non direttamente collegata al suddetto alloggio, distinta alla particella n. 797 subalterno n. 11.

Per quanto concerne l'appartamento distinto al subalterno n. 7, nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto accreditato della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996, con le seguenti precisazioni. L'attuale articolazione interna dell'appartamento distinto al sub 7 presenta alcune difformità ascrivibili, come dettagliatamente evidenziato nel rilievo peritale (cfr. All. n. 16), ad alcune modifiche di tramezzatura interna in corrispondenza dei disimpegni, delle stanze e dei locali accessori.

Difformità comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente.

La superfetazione volumetrica riscontrata sul balcone n. 3, per una superficie corrispondente a complessivi mq 4,90, risulta priva di titolo autorizzativo, non sanabile, e dovrà pertanto essere oggetto di messa in pristino.

Per quanto concerne la soffitta al piano terzo distinta al subalterno n. 11, nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 essa si è presentata funzionalmente non separata dalle superfici afferenti l'attigua soffitta distinta al subalterno 12 né da quelle corrispondenti al pianerottolo del corpo scala comune, così come illustrato nel rilievo peritale (cfr. All. n. 16).

Le suddette circostanze evidenziate, comunque tutte non incidenti sul trasferimento dei beni e regolarizzabili con procedure amministrative e catastali opportunamente rinviabili a seguito della vendita a cura e spese dell'acquirente, comportano la realizzazione/ripristino del muro divisorio tra le soffitte distinte ai sub 11 e 12 nonché l'installazione di porta o altro elemento separatore in corrispondenza del limite tra superficie afferente la soffitta distinta al sub 11 e quella afferente il pianerottolo del corpo scala comune. Opere e installazioni, queste ultime, con costi a carico dell'aggiudicatario e pertanto da decurtare dal prezzo a base d'asta.

In merito alle dotazioni impiantistiche, per quanto riguarda l'appartamento distinto al subalterno n.7, nel corso delle operazioni peritali l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo sottotraccia come pure l'impianto idrico con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge. L'impianto di riscaldamento si è presentato del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio; l'impianto non è risultato corredato da apposito libretto e rapporto di controllo di efficienza energetica, né risulta sia disponibile un Attestato di Prestazione Energetica valido. Per quanto riguarda la soffitta distinta al subalterno n. 11, nel corso delle operazioni peritali è stata rilevata la presenza del solo impianto elettrico, funzionante e del tipo sottotraccia. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge.

Per l'appartamento distinto al subalterno n. 7, atteso che il "Sistema Informatico APE Lazio" esclude tassativamente la possibilità di emissione di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui appunto un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, e considerando altresì la dispensa espressa dal G.E. nell'udienza del 25.11.2020 anche in relazione alla situazione derivante dal perdurare dell'emergenza COVID-19, si fa presente che la produzione dell'APE può considerarsi rinviata a successive fasi della procedura esecutiva, previa preliminare indispensabile predisposizione del libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui il rapporto di controllo di efficienza energetica da parte di installatore abilitato come per legge.

Per la soffitta distinta al subalterno n. 11, ricadendo tra le fattispecie di cui alla lettera e) del comma 3 dell'art. 3 del DLgs n. 192/2005 e ss. mm. ii., ovvero [...] *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi [...]*, deve considerarsi escluso l'obbligo di predisposizione e presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Quanto alle piccole difformità riscontrate per le unità immobiliari distinte ai subalterni nn. 7 e 11, esse rientrano tutte nelle fattispecie di cui all'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 (come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016) e pertanto regolarizzabili con le procedure di cui al comma 5 dello stesso articolo, ovvero mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) postuma previo pagamento delle previste sanzioni.

Il costo complessivo per la realizzazione/ripristino del muro divisorio tra le soffitte distinte ai sub 11 e 12 nonché l'installazione di porta o altro elemento separatore in corrispondenza del limite tra superficie afferente la soffitta distinta al sub 12 e quella afferente il pianerottolo del corpo scala comune, è presuntivamente quantificabile, comprese opere e forniture, in circa € 2.000,00.

Il costo degli adeguamenti delle suddette difformità, a carico dell'aggiudicatario e da decurtare dal prezzo a base d'asta, comprensivo di sanzioni, diritti istruttori, spese tecniche e amministrative (comprese quelle inerenti se del caso gli aggiornamenti catastali e l'acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti presenti), è complessivamente quantificabile in via presuntiva in circa € 5.000,00.

Quanto alle necessarie opere di messa in pristino della superfetazione non autorizzata e non sanabile ubicata in corrispondenza del balcone n. 3 dell'appartamento distinto al subalterno n. 7, considerando la consistenza pari a mq 4,90, ed assumendo altresì il valore medio di € 500,00/mq quale prezzo unitario per la demolizione e rimessa in pristino dell'ampliamento volumetrico irregolare compresi oneri di trasporto a discarica autorizzate dei materiali di risulta e spese di assistenza tecnica, il costo presuntivo delle opere di demolizione e messa in pristino dei suddetti manufatti può essere presuntivamente calcolato pari € 2.450,00, da porsi a carico dell'aggiudicatario e pertanto da decurtare dal prezzo a base d'asta.

Considerando le voci di spesa sopra elencate, il costo complessivo delle operazioni necessarie a conseguire la regolarità urbanistico-edilizia del compendio di beni che formano il Lotto n. 5, a carico dell'acquirente e da decurtare dal prezzo a base d'asta, è quantificabile in complessivi approssimati € 9.450,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Quali possibili impegni futuri relativamente alla gestione delle aree esterne della corte comune eventualmente precisabili in sede di trasferimento dei beni compendati nel Lotto n. 5 possono annoverarsi:

- il rispetto delle aree a parcheggio ad uso esclusivo riservate ad altri immobili compresi dell'edificio pignorato, così come indicate negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 16, Tav. n. 1), se del caso provvedendo alla predisposizione di un apposito Regolamento condominiale;
- il rispetto dell'area riservata all'uso esclusivo appannaggio dei beni compendati nel Lotto 2 (anche ai fini dell'eventuale realizzazione del progetto denominato "Intervento di ampliamento edificio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011" oggetto della richiesta attualmente ancora non perfezionata di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012), con geometria e distacchi come precisato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 16, Tav. n. 1).

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo

DESCRIZIONE

Appartamento al secondo piano compreso in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne.

L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta.

Il bene di cui al presente Lotto 6 è formato dall'unità immobiliare distinta in catasto come segue:
- appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 6.

Detto bene è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In appendice della presente relazione di stima è allegato il verbale di accesso nell'immobile oggetto del procedimento, avvenuto in data 15.07.2020, e la relativa nota di convocazione redatta di concerto con il Custode Giudiziario (All. n. 1).

Sempre in appendice della presente relazione sono allegate le visure storiche, l'estratto di mappa e le piante catastali del bene che forma il Lotto 6 come sopra distinto (All. n. 2).

Si segnala che l'attuale estensione del fondo distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013.

Fusione, questa sopra citata, da mettersi in relazione, come nel prosieguo della presente relazione peritale più in dettaglio spiegato, con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Si riportano in appendice la visura catastale storica inerenti il fondo distinto in C.T. foglio 30 particella n. 797 unitamente a quella del fondo attualmente soppresso distinto in C.T. foglio 30 particella n. 1244 (All. n. 4).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Occorre far presente che l'attuale estensione del fondo pignorato distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013. (cfr. visure particelle nn. 797 e 1244 in All. n. 4).

Il terreno distinto alla particella 1244 risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137, e successivamente oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444 (cfr. atti Morelli e M. Schettino in All. n. 4).

Le unità negoziali elencate nelle ipoteche volontarie a garanzia di mutuo, del 27.04.2007 e del 01.07.2013 (precedenti alla fusione del fondo 1244 nel 797) non citano espressamente il terreno distinto alla particella n. 797, ma riguardano tutte le unità immobiliari con vari subalterni censite in catasto fabbricati. Stesso dicasi per i pignoramenti.

Va precisato che la fusione della particella 1244 nella 797 è da mettersi in relazione con una pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

TITOLARITÀ

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

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

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli indirizzi di residenza dei soggetti esegutati a vario titolo proprietari del bene di cui al Lotto 6 sono stati desunti dai certificati di residenza depositati in atti.

Sempre dalle documentazioni riversate in atti si deduce che l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni, mentre gli esegutati **** Omissis ****, risultano coniugati in regime di separazione dei beni ma per i quali, dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio relativi acquisiti dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali (cfr. All. n. 18), risulta che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Latina, in data 09.12.2020 n.r.g. 2364/2020, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi **** Omissis ****.

CONFINI

Il fondo su cui insiste l'edificio comprendente il bene di cui al Lotto 6 in argomento, ovvero il terreno distinto in C.T. al foglio 30 particella n. 797, confina con l'area di rispetto della via Appia lato Itri, a sud-ovest, con le particelle nn. 496 e 1245, a nord-ovest, con lo stradello distinto alla particella n. 1243 nonché con il fondo particella n. 741, a nord-est, con la striscia di terreno distinta alla particella n. 978 nonché con il fondo particella n.798, a sud-est.

L'appartamento oggetto del Lotto 6, distinto alla particella 797 sub 6, confina a nord-ovest con il corpo scala comune e l'appartamento sub 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,10 mq	127,70 mq	1,00	127,70 mq	2,90 m	secondo
Balconi scoperti	34,30 mq	36,25 mq	0,25	9,06 mq	2,90 m	secondo
Posto auto scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				146,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, la pianta del bene che forma il Lotto 6 come rilevato allo stato attuale e la documentazione fotografica del bene oggetto del procedimento (All. n. 17)

Ai fini del calcolo delle superfici convenzionali, si fa presente che per gli spazi destinati a posto auto scoperto, di cui negli elaborati grafici viene indicata l'ubicazione nell'ambito della corte comune, stato adottato un coefficiente 0,40.

Si fa altresì presente che ai fini della stima, dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797 è stata considerata comune a tutti i Lotti da 2 a 6 solo una quota pari a mq circa 1.052,00, comprendente i percorsi di accesso sia dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243 nonché anche gli spazi destinati a posto auto scoperto di pertinenza specifica degli immobili del

Lotto 6 quanto di quelli dei Lotti 2, 3, 4, e 5), mentre la residua quota pari a mq circa 478,00 è stata considerata di futuro appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, anche per l'eventuale attuazione, qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al citato progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale è stato espresso parere favorevole dal Comune di Fondi in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Nel corso delle operazioni peritali non sono state rilevate difformità nelle articolazioni interne rispetto ai titoli autorizzativi e/o alle piante catastali depositate.

Negli elaborati grafici è tuttavia segnalata una superfetazione esterna dei balconi che risulta difforme dal progetto accreditato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996. Detta superfetazione, afferente l'unificazione dei balconi 2 e 3 con una superficie irregolare pari a mq 1,95, risulta priva di titolo autorizzativo, non sanabile (trattandosi di opera soggetta a nulla osta paesaggistico), e che dovrà pertanto essere oggetto di messa in pristino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1986 al 09/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.90
Dal 22/01/1988 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 2
Dal 19/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 2
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 2
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 2
Dal 09/02/2006 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.30
Dal 30/10/2008 al 18/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.15.30
Dal 18/10/2013 al 28/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 797 Qualità ente urbano

		Superficie (ha are ca) 00.22.00
Dal 09/11/2015 al 28/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 797, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 402,84 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Occorre segnalare che la corte comune indivisa distinta in C.T. al foglio 30 del Comune di Fondi particella n. 797 incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244.

Si precisa che quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137, e successivamente oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444. Copia uso studio di quest'ultimo atto del Notaio Schettino è riportata in allegati unitamente alle visure storiche catasto terreni dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797 e 1244 (cfr. All. n. 4).

In appendice della presente relazione sono allegate la mappa catastale, le planimetrie e piante depositate e le visure catastali storiche (cfr. All. n. 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	797	6		A2	2	6 vani	143,00 (escluse aree esterne 134,00) mq	402,84 €	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
30	797				ente urbano		00.22.00 mq			

Corrispondenza catastale

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

Nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate nonché a quanto contenuto nell'atto di pignoramento, con le seguenti precisazioni:

- la superfetazione esterna corrispondente all'unificazione dei balconi 2 e 3 risulta difforme rispetto al progetto accreditato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996. Detta superfetazione, corrispondente ad una superficie irregolare pari a mq 1,95, risulta priva di titolo autorizzativo, non sanabile (trattandosi di opera soggetta a nulla osta paesaggistico), e dovrà pertanto essere oggetto di messa in pristino;

- la corte comune indivisa distinta in C.T. alla particella n. 797 incorpora (a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013), anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto al mappale n. 1244 oggi soppresso. Come già in precedenza accennato, detto incorporamento è da mettersi in relazione con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire. Poiché si è ritenuto di considerare l'eventuale ampliamento di cui alla suddetta richiesta di Permesso di Costruire (qualora possibile in funzione della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'aggiudicazione) esclusivo appannaggio del Lotto n. 2 del presente procedimento, si precisa che, conseguentemente, parte della corte comune distinta al mappale 797 deve considerarsi compresa a titolo esclusivo nel novero della consistenza del Lotto n. 2, e segnatamente, come indicato negli elaborati grafici a cui si rimanda (All. n. 17), per una superficie pari a mq 478,00, con geometria e distacchi meglio precisati nel prosieguo della presente relazione. Nei suddetti elaborati grafici è altresì indicata la localizzazione, nell'ambito della residua corte comune, dei posti auto riservati alle unità immobiliari compendiate nel presente Lotto n. 6.

PRECISAZIONI

Si precisa che il Lotto 6 è formato dall'appartamento distinto al subalterno n. 6, ubicato al secondo piano dello stabile e, in particolare, nell'ala a sud-est del corpo di fabbrica. Vi si accede mediante un corpo scala con ingresso sul lato opposto a quello fronte strada. Non è presente impianto di ascensore.

Come meglio rappresentato nell'elaborato grafico in esito al rilievo effettuato durante le operazioni peritali (cfr. All. n. 17 Tav. 2), l'appartamento corrispondente alla particella 797 subalterno 6 si compone di un ampio ingresso-disimpegno, di ambienti cucina-pranzo, di un soggiorno, tre camere da letto e un servizio igienico. L'appartamento gode altresì di quattro balconi, al netto di una superfetazione corrispondente all'unificazione irregolare e non sanabile tra il balconi 2 e 3.

Gli ambienti interni sopra descritti sviluppano nel complesso una superficie utile netta (S.U.) pari a circa mq 110,10, rispetto ad una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a circa mq 127,70. La superficie regolare utile lorda dei quattro balconi ammonta a circa mq 36,25.

Negli elaborati grafici è altresì indicata l'ubicazione di n. 2 posti auto, per una superficie pari a circa mq 25,00, da considerarsi appannaggio dell'appartamento nell'ambito della corte comune indivisa (cfr. All. n. 17, Tav. 1).

Negli elaborati grafici sono indicate e quantificate le consistenze della superfetazione esterna tra i balconi 2 e 3, in difformità rispetto al progetto accreditato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996 e da considerarsi pertanto priva di titolo autorizzativo, non sanabile e per la quale dovranno prevedersi opere di messa in pristino.

Si precisa infine che, per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti il Lotto n. 6, non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o

comunque finalizzati all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante del bene che forma il Lotto 6 come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 17).

PATTI

Si ribadisce che a seguito delle ricerche catastali compiute nel corso delle attività peritali, il fondo distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, su cui sorge e che costituisce corte comune degli immobile pignorati ubicati in Fondi, Via Appia Nuova lato Itri n. 129, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013 (cfr. All. n. 4). Fusione da mettersi in relazione con la pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Con riferimento al predetto fondo originariamente distinto alla particella n. 1244 ed attualmente incorporato in quello pignorato distinto alla particella n. 797, si ribadisce altresì che esso risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137. Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30 [...]*.

Dalle visure catastali storiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, i suddetti terreni interessati da servitù distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30, non oggetto di pignoramento, risultano intestati, rispettivamente in ragione di 1/4 ciascuno, a **** Omissis ****. I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444. A riscontro della sopra esposta segnalazione si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

In relazione a quanto sopra esposto, si ribadisce infine che, ai fini della stima operata in questa relazione peritale per incarico ricevuto dal G.E., dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797 è stata considerata comune a tutti i Lotti da 2 a 6 solo una quota pari a mq circa 1.052,00; quota quest'ultima comprendente sia i percorsi di accesso dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243, sia gli spazi destinati a posto auto scoperto di pertinenza specifica degli immobili dei Lotti 3, 4, 5, e 6. La residua quota dell'area esterna libera, pari a mq circa 478,00, è stata invece considerata di futuro appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, anche per l'eventuale attuazione, qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia nuova n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della citata richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012.

STATO CONSERVATIVO

Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 17), l'unità abitativa distinta alla particella n. 797 subalterno 6 che forma il Lotto 6, si è presentata nel corso delle ricognizioni peritali in buono stato conservativo per quanto riguarda gli ambienti interni e gli spazi accessori pertinenziali. Si segnala che durante il sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 sono state rilevate operazioni di manutenzione ordinaria delle tinteggiature interne segnatamente nell'ambiente soggiorno e in una camera dell'appartamento. In buono stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni dell'edificio e della corte esterna.

PARTI COMUNI

Parti comuni di cui gode l'appartamento che forma il Lotto n. 6 corrispondono al corpo scala di accesso e distribuzione ai vari livelli dell'edificio pignorato.

Parti comuni afferenti ed incidenti sulla consistenza del bene che forma il Lotto n. 6 sono altresì gli spazi dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797, in quota pari a circa 1.052,00, in comune con i beni di cui ai Lotti, 2, 3, 4 e 5 (comprendente le aree a parcheggio variamente delimitate e i percorsi di accesso carrabile e pedonale sia dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243).

Benché comunque riconducibile alle aree esterne indivise di pertinenza degli immobili pignorati, si segnala che, anche ai fini della stima (per le ragioni già precedentemente spiegate in relazione alla possibilità di eventuale realizzazione di un ampliamento edilizio da ubicarsi negli ambiti della corte esterna dell'edificio pignorato, ovvero con riferimento alla menzionata pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012), una quota pari a circa mq 478,00 dell'area urbana distinta alla particella n. 797 viene considerata ad uso esclusivo del Lotto 2. Geometria e distacchi della suddetta quota delle corti comuni considerata appannaggio esclusivo dei beni di cui al Lotto 2 sono indicati negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 17, Tav. 1) e se del caso da precisarsi in sede di atto di trasferimento dei beni a seguito di aggiudicazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni che formano il Lotto 6 non risultano gravati da livello o uso civico.

Quanto alle servitù, dalle documentazioni raccolte durante lo svolgimento delle operazioni peritali si evince che i suddetti beni del Lotto n. 6 godono di servitù di passaggio sui terreni distinti in catasto al foglio 30 del Comune di Fondi, particelle nn. 1243 e 1246. Particelle, queste citate, non oggetto di pignoramento, e che risultano intestate, in ragione di 1/4 ciascuno, rispettivamente a **** Omissis ****.

Si fa infatti presente che la corte comune indivisa degli immobili distinti in C.U. al foglio 30 del Comune di Fondi particelle nn. 797 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13, incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244. Quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137.

Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada* [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] *è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30* [...].

I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati quindi oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro di quanto sopra evidenziato si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Viene di seguito riportata una descrizione particolareggiata delle caratteristiche tecnico strutturali ed impiantistiche del bene di cui al Lotto 6, in Comune di Fondi, via Appia Nuova lato Itri n. 129, ovvero l'appartamento ubicato al piano secondo dell'edificio pignorato e distinto in catasto al foglio 30 n. 767 subalterno 6, con indicazione dello stato di manutenzione delle varie componenti.

Fondazioni: plinti e travi di collegamento in cemento armato.

Esposizione: l'appartamento al piano secondo distinto al subalterno 6 affaccia su tre lati esposti a sud-ovest, a sud-est e a nord-est.

Altezza interna utile: circa m 2,90.

Strutture verticali: intelaiatura di pilastri e travi in C.A.

Solai: in latero-cemento e caldana armata.

Copertura: a tetto a più falde realizzato con struttura lignea.

Manto di copertura: in tegole laterizie del tipo marsigliese, in buono stato di manutenzione.

Pareti esterne ed interne: tamponature esterne del tipo a cassa vuota protette esternamente da intonaco civile in buono stato di manutenzione; le pareti interne dell'appartamento sono formate da tramezzature in laterizio forato e protette da intonaco nonché, nei servizi igienici, cucina o angoli cottura, da rivestimenti parietali maiolicati; il tutto di buona qualità e stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: in marmo in tutti gli ambienti dell'appartamento. Le pavimentazioni dei balconi sono in gres rosso del tipo antigelivo. Il tutto di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno verniciato, dotati di vetrocamera e taglio termico protetti da persiane avvolgibili in pvc. Portoncino di ingresso sul corpo scala comune del tipo blindato e bussole interne del tipo tamburato con impiallicciatura in legno laccato; il tutto di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nelle ricognizioni effettuate nel corso del sopralluogo peritale, l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo sottotraccia. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge.

L'impianto idrico si è presentato funzionante, con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto di riscaldamento si è presentato del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio.

Per l'appartamento distinto al subalterno 6 non risulta disponibile un Attestato di Prestazione Energetica valido. Difatti, stante quanto menzionato dal contratto di locazione in atti inerente l'appartamento in questione (e di cui si dirà nel prosieguo della presente relazione) circa la dotazione di APE, in data 21.09.2020 il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita istanza di visura e rilascio documento mediante procedura di accesso agli atti al Sistema Informativo APE Lazio. Detta istanza, denominata "Ticket URP HD974146" come risultante dalla nota di riscontro Regione Lazio prot. 0823326.25-09-2020, non ha ad oggi ottenuto riscontro. Copia delle corrispondenze intercorse con i competenti uffici regionali è riportata in appendice della presente relazione (All. n.19).

Pertanto, perdurando l'assenza di riscontro positivo all'istanza inoltrata, occorrerà procedere a nuova produzione dell'Attestazione di Prestazione Energetica. Tuttavia, considerando la dispensa espressa dal G.E. nell'udienza del 25.11.2020 anche in relazione alla situazione derivante dal perdurare dell'emergenza COVID-19, si fa presente che la eventuale nuova produzione dell'APE concernente l'appartamento distinto al subalterno 6 può considerarsi rinviata a successive fasi della procedura esecutiva, previa preliminare indispensabile predisposizione/aggiornamento del libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui un valido rapporto di controllo di efficienza energetica da parte di soggetto abilitato come per legge.

Parti comuni: il bene di cui al Lotto 4 gode del corpo scala in comune con altre unità immobiliari pignorate da cui ha accesso nonché degli spazi della corte esterna destinati all'uso comune così come meglio rappresentati negli elaborati grafici (cfr. All. n. 17, Tav. n. 1); il tutto con materiali di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Posto auto: nei predetti elaborati grafici (cfr. All. n. 17, Tav. n. 1) sono indicati n. 2 posti auto riservati al bene di cui al Lotto n. 6 nell'ambito della corte esterna.

Altro: l'appartamento distinto al subalterno n. 6 gode altresì di quattro balconi (al netto della superficie di superfetazione, non regolarizzabile e che dovrà essere oggetto di messa in pristino, che attualmente unifica i balconi n. 2 e 3).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/02/2020
- Scadenza contratto: 28/02/2023

Canone di locazione mensile: € 420,00

Nel corso delle ricognizioni peritali è stato possibile appurare che l'appartamento cui al Lotto n. 6 risulta occupato da **** Omissis **** in ragione di un contratto di locazione.

Dalla copia già agli atti, allegata alla "Relazione a seguito dell'accesso del custode" del 11.08.2020, si evince che il sopra menzionato contratto di locazione risulta acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Latina al prot. n. 20030210581135933 del 02.03.2020.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1980 al 19/12/1990	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Bartolomeo	14/07/1980	2836	740
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/08/1980	11454	9745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	04/08/1980	2502	80
Dal 19/12/1990 al 23/11/2020	**** Omissis ****	donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	19/12/1990	30693	8995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/01/1991	1748	1538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	07/01/1991	225	1

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.

Occorre segnalare che la corte comune indivisa degli immobili distinti in C.U. al foglio 30 del Comune di Fondi particelle nn. 797 sub 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13, incorpora, a seguito presentazione del Tipo Mappale prot. LT0154737 del 18.10.2013, anche la superficie originariamente riferita al terreno distinto in C.T. foglio 30 mappale n. 1244.

Quest'ultimo bene risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137.

Nella nota di trascrizione del suddetto atto per Notaio Morelli (nota del 03.02.1995 n. R.G. 02068 e n. R.P. 01537) si precisa tra l'altro che [...] *la zona di terreno adibita a strada* [ovvero i fondi distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30] *è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni di terzi fino al confine esistente tra le particelle 1244 e 978 del foglio 30* [...].

Dalle visure catastali storiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, i suddetti terreni interessai da servitù distinti alle particelle nn. 1243 e 1246 del foglio 30, non oggetto di pignoramento, risultano intestati, rispettivamente in ragione di 1/4 ciascuno, a **** Omissis ****.

I diritti di cui al citato atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 in capo agli esecutati **** Omissis **** sono stati oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444.

A riscontro della sopra esposta segnalazione si riportano in appendice della presente relazione copia dell'atto Notaio Morelli del 25.01.1995, rep. 8137 e relativa nota di trascrizione (come rinvenute tra le documentazioni conservate presso gli archivi del Comune di Fondi), copia uso studio dell'atto del Notaio Marciano Schettino del 02.10.2013, rep. n. 10444, visure storiche catastali dei beni distinti al foglio 30 del Comune di Fondi mappali n. 797, 1244, 1243 e 1246 (cfr. All. n. 4).

In appendice della presente relazione sono riportate le copie degli atti notarili afferenti i beni pignorati acquisiti nel corso delle operazioni peritali (All. n. 5), e segnatamente dei documenti di seguito elencati:

- Atto di compravendita, stipulato dal Dott. Gino Bartolomeo, Notaio in Fondi, rep. n. 2836 del 14.07.1980;
- Atto di donazione con riserva di usufrutto, stipulato dal Dott. Antonio Schettino, Notaio in Minturno, rep. n. 30693 del 19/12/1990.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 27/04/2007
Reg. gen. 17023 - Reg. part. 6320
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 01/07/2013
Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631
Importo: € 1.637.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 29/04/2015
Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238
Importo: € 187.543,54

- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 01/04/2016
Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041
Importo: € 76.980,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 09/05/2016
Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1594
Importo: € 114.706,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
 - **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 24/05/2016
Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
Importo: € 120.022,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**
Trascritto a Latina il 17/01/2019
Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto n. 6 e i relativi spazi comuni della corte esterna ricade in zona "Zona Agricola V3" o in zone vincolate a fascia di rispetto della Via appia nuova, secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978.

Il predetto fondo pignorato ricade altresì tra le zone vincolate classificate "Rispetto aree tipizzate" (art. 45 NTA del PTPR Lazio) e, in parte, in quelle della fascia del Canale Pedemontano (art. 46 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020.

Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del PTPR Lazio (All. n. 9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato comprendente i beni pignorati, sito in Fondi, Via Appia Nuova lato Itri n. 129, è stato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597 del 09.02.1996 per destinazioni a civile abitazione e commercio.

Tra le documentazioni correlate alla suddetta concessione in sanatoria conservate presso gli archivi del Comune di Fondi figurano una relazione tecnica, una certificazione di idoneità statica e copia della domanda di sanatoria ex L. 47/85 n. progressivo 0076713808 del 30.11.1985.

Benché non risulti cenno nel dispositivo dell'atto di compravendita per Notaio Gino Bartolomeo rep. n. 2836 del 14.07.1980 (cfr. All. n. 5), dalla suddetta domanda di sanatoria ex L. 47/85 si evince che il fabbricato in questione sarebbe stato realizzato in difformità di un preesistente edificio oggetto della Licenza Edilizia n. 2733 del 14.01.1976.

Con Permesso di Costruire n. 1369 del 09.02.2007 sono state autorizzate opere di manutenzione straordinaria dei locali commerciali ubicati al piano terreno nonché la realizzazione del "porticato e tenda con struttura retrovibile", ovvero la struttura posta al piano terra sul fronte sud-ovest del fabbricato e ricompresa nella consistenza del Lotto 2 del presente procedimento.

Nella documentazione conservata presso gli archivi del Comune di Fondi figurano inoltre due richieste di Permesso a Costruire inerenti il fabbricato in questione che hanno entrambe ottenuto parere favorevole dagli enti preposti ma per le quali tuttavia è rimasta pendente la procedura di perfezionamento dei Permessi di Costruire stessi.

Nel primo caso, si tratta di una istanza, prima presentazione risalente al 25.06.2012, prot. n. 30097/A, concernente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", da localizzarsi nell'ambito della corte comune al tempo ancora corrispondente al fondo poi soppresso distinto al mappale 1244, e consistente in un corpo di fabbrica ad un solo piano, a destinazione residenziale-commerciale, di superficie coperta complessiva pari a mq 189,60.

Per l'intervento di cui alla suddetta istanza, era stata richiesta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs n. 42/2004 e dell'art. 11 delle norme del PTPR Lazio. In ragione della circostanza che l'ampliamento proposto ricadeva su una particella diversa (n. 1244) di quella afferente il fabbricato esistente (n. 797), l'istanza presentata è stato oggetto del diniego dell'autorizzazione paesaggistica n. 378 del 03.09.2013. Successivamente alla fusione della particella n. 1244 nella particella n. 797, avvenuta, come in precedenza già spiegato, con Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013, per lo stesso progetto di ampliamento, ripresentato con istanza prot. n. 47551/A del 15.10.2013, è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 418 del 24.03.2014 nonché parere favorevole del settore pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Fondi in data 25.03.2014. Con nota prot. n. 41656/P del 23.09.2014, il Comune di Fondi comunicava che [...] non risultano versati gli oneri concessori per la somma di euro 9.068,69 al fine di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire [...].

Nel secondo caso, si tratta dell'istanza prot. n. 6030/A del 02.02.2017 volta ad ottenere autorizzazione per intervento di sostituzione della copertura esistente. Per detta istanza è stato espresso parere favorevole del settore pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Fondi in data 23.03.2017 ed è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 879 del 29.09.2017, a condizione che la copertura [...] *resti a quattro falde [...] e con parere contrario [...] alla realizzazione dei terrazzi nel sottotetto [...]*. Non risulta agli atti l'avvenuto rilascio del titolo edilizio mentre tra i documenti conservati presso l'archivio del comune di Fondi figura un riepilogo degli oneri concessori dovuti per il rilascio del titolo ammontanti complessivamente ad euro 1.347,76.

Sono allegate in appendice della presente relazione copie della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597 del 09.02.1996 e del Permesso di Costruire n. 1369 del 09.02.2007 (All. n. 10).

Copia completa delle documentazioni più significative inerenti la storia edilizia del fabbricato pignorato come rinvenute presso gli archivi del Comune di Fondi è consultabile in appendice della presente relazione (All. n. 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L' APE del 21.09.2020 menzionato nel contratto di locazione non è stato al momento reperito.
- 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.

Come in precedenza evidenziato, il bene di cui al Lotto 6 della presente relazione è formato dall'appartamento distinto alla particella n. 797 subalterno n. 6.

Nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 per il suddetto bene è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto accreditato della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996, con le seguenti precisazioni.

La superfetazione esterna corrispondente all'unificazione dei balconi 2 e 3 risulta difforme rispetto al progetto accreditato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 597/1996 (cfr. All. n. 17). Detta superfetazione, corrispondente ad una superficie irregolare pari a mq 1,95, risulta priva di titolo autorizzativo, non sanabile (trattandosi di opera soggetta a nulla osta paesaggistico), e dovrà pertanto essere oggetto di messa in pristino.

In merito alle dotazioni impiantistiche, nel corso delle operazioni peritali l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo sottotraccia come pure l'impianto idrico con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari. Non risultano documentazioni attestanti la conformità a norma di legge. L'impianto di riscaldamento si è presentato del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio.

Per l'appartamento distinto al subalterno 6 non risulta disponibile un Attestato di Prestazione Energetica valido. Difatti, stante quanto menzionato dal contratto di locazione in atti inerente l'appartamento in questione circa la dotazione di APE, in data 21.09.2020 il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita istanza di visura e rilascio documento mediante procedura di accesso agli atti al Sistema Informativo APE Lazio. Detta istanza, denominata "Ticket URP HD974146" come risultante dalla nota di riscontro Regione Lazio prot. 0823326.25-09-2020, non ha ad oggi ottenuto riscontro. Copia delle corrispondenze intercorse con i competenti uffici regionali è riportata in appendice della presente relazione (All. n.19).

Pertanto, perdurando l'assenza di riscontro positivo all'istanza inoltrata, occorrerà procedere a nuova produzione dell'Attestazione di Prestazione Energetica. Tuttavia, considerando la dispensa espressa dal G.E. nell'udienza del 25.11.2020 anche in relazione alla situazione derivante dal perdurare dell'emergenza COVID-19, si fa presente che la eventuale nuova produzione dell'APE concernente l'appartamento distinto al subalterno 6 può considerarsi rinviata a successive fasi della procedura esecutiva, previa preliminare indispensabile predisposizione/aggiornamento del libretto di impianto comprensivo dei relativi documenti a corredo tra cui un valido rapporto di controllo di efficienza energetica da parte di soggetto abilitato come per legge.

Quanto alle necessarie opere di messa in pristino della superfetazione non autorizzata e non sanabile corrispondente all'unificazione dei balconi 2 e 3, considerando la consistenza pari a mq 1,95, ed

assumendo altresì il valore medio di € 1.200,00/mq quale prezzo unitario per la demolizione e rimessa in pristino della superfetazione irregolare, compresi oneri di trasporto a discarica autorizzate dei materiali di risulta, opere provvisoriale, fornitura materiali per riconfigurazione balconi e spese di assistenza tecnica, il costo presuntivo delle opere di demolizione e messa in pristino dei suddetti manufatti può essere presuntivamente calcolato pari € 2.350,00, da porsi a carico dell'aggiudicatario e pertanto da decurtare dal prezzo a base d'asta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Quali possibili impegni futuri relativamente alla gestione delle aree esterne della corte comune eventualmente precisabili in sede di trasferimento dei beni di cui al Lotto n. 6 possono annoverarsi:

- il rispetto delle aree a parcheggio ad uso esclusivo riservate ad altri immobili compresi dell'edificio pignorato, così come indicate negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 17, Tav. n. 1), se del caso provvedendo alla predisposizione di un apposito Regolamento condominiale;
- il rispetto dell'area riservata all'uso esclusivo appannaggio dei beni compendati nel Lotto 2 (anche ai fini dell'eventuale realizzazione del progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011" oggetto della richiesta attualmente ancora non perfezionata di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012), con geometria e distacchi come precisato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 17, Tav. n. 1).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare a destinazione produttiva-commerciale, ubicato a Fondi (LT) - Via Valmaiura snc

Compendio immobiliare, a destinazione produttiva-commerciale, ubicato in zona extraurbana del Comune di Fondi, e formato dal complesso di unità immobiliari distinte in catasto in sede di pignoramento come di seguito specificato: -Area urbana, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 4; -Locali rimessa-autorimessa, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 3 (attuali manufatti corrispondenti ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, oggetto di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente); -Capannone, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 5; -Capannone, in C.U. foglio 39, particella n. 676 sub 1; -Fabbricato in costruzione (attuale spazio a destinazione produttiva corrispondente al primo piano del sub 1), in C.U. foglio 39, particella n. 676 sub 2; -Fabbricato in costruzione (corrispondente all'attuale capannone a destinazione produttiva formato da due livelli), in C.U. foglio 39, particella n. 832; -Apprezzamento di terreno (attuale zona esterna a parcheggio), in C.T. foglio 39, mapp. 533.

A seguito delle operazioni di regolarizzazione catastale, autorizzate dal G.E. come da disposizioni del 31.07.2020 e del 21.08.2020, le nuove identificazioni catastali dei suddetti beni risultano le seguenti: - Fabbricato, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 6, cat. D/8 (derivante dalla soppressione e fusione delle particelle 648 sub 4, 648 sub 5, 676 sub 1, 676, sub 2 e 832); - Apprezzamento di terreno (adibito a parcheggio del complesso aziendale), in C.T. foglio 39, mapp. 533; - Locali rimessa-autorimessa, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 3, cat. C/6 (attuali manufatti corrispondenti ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, oggetto di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente, di cui è prevista demolizione e conseguente successiva procedura di soppressione catastale da porsi a carico dell'aggiudicatario con relativi costi in decurtazione del prezzo di stima).

L'attuale facies del complesso edilizio formato dall'insieme delle unità immobiliari pignorate come sopra elencate deriva da una serie di titoli edilizi e, in particolare, dall'attuazione, con fine lavori risalente al 17.06.2015, prot. n. 25487/A, della Denuncia di inizio attività (Piano casa) n. 55 del 26.10.2012.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), per quanto riguarda il fondo distinto al Foglio 39 mappale n. 533, Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1), tutti gli altri beni. Valore di stima del bene: € 1.592.822,45

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dei beni immobili compendati nel Lotto n. 1 si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, con valori corrispondenti alla tipologia ed ubicazione dei beni oggetto di stima (cfr. All. n. 21).

Per il caso in specie, riguardante beni ricadenti in zona agricola, il sopra menzionato Osservatorio delle quotazioni immobiliari fornisce, per rilevazioni al primo semestre 2020, valori minimi e massimi di beni in normale stato conservativo compresi tra 300 e 600 €/mq, per la destinazione a "produttiva", e valori minimi e massimi di beni in normale stato conservativo compresi tra 375 e 660 €/mq, per la destinazione "commerciale".

Considerando la destinazione promiscua dei beni pignorati, il sottoscritto ritiene plausibile assumere come attendibile valore commerciale a base di stima per in caso in questione quello derivante dalle medie dei valori minimi e massimi rilevati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per destinazioni produttive e commerciali nel Comune di Fondi (LT), ovvero pari ad un valore medio pari a €/mq 483,75 $[(300+600/2) + (375+660/2) / 2]$.

Il valore medio come sopra definito viene assunto quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri costruttivi e di rifinitura e degli impianti: ottime +10%; buone +5%; medie 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento per i beni compendati nel Lotto n. 1:

- 1) LOCALIZZAZIONE: sufficiente = -5%;
- 2) UBICAZIONE: buona = 0;
- 3) CARATTERISTICHE: medie = 0
- 4) STATO: discreto = +5%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente le unità immobiliari oggetto di stima: $(483,75 + 0\%) = \text{€/mq } 483,75$, approssimato ad €/mq 485,00.

Considerando una consistenza calcolata in mq 3.284,17 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del compendio di beni di cui al Lotto 1 può essere stimato pari a € 1.592.822,45 $(3.284,17 \times 485,00)$, approssimato in € 1.593.000,00 (unmilioneconquecentonovantatremila/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nei precedenti capitoli della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 126.000,00, secondo il dettaglio di seguito riportato:

- opere di demolizione e messa in pristino delle superfetazioni in corrispondenza del ballatoio primo piano prospetto est e dei manufatti accessori attualmente presenti nelle zone esterne del complesso aziendale e riconducibili al bene tuttora accatastato al Foglio 39, particella n. 648 sub 3 corrispondente ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, attribuzione di rendita presunta ai sensi

dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente, compresi oneri di trasporto a discarica autorizzate dei materiali di risulta, opere provvisorie e spese di assistenza tecnica, pari complessivamente in via presuntiva a circa € 120.000,00;

- oneri per la regolarizzazione di piccole difformità afferenti locali tecnici e montacarichi mediante SCIA di completamento, ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., con costi, sia tecnici sia amministrativi (compresi quelli inerenti la soppressione catastale dell'unità immobiliare n. 648 sub 3, possibile solo previa demolizione dei manufatti censiti d'ufficio benché privi di titolo autorizzativo e non sanabili), quantificabili in via presuntiva in circa € 6.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso aziendale Fondi (LT) - Via Valmaiura snc	3284,17 mq	485,00 €/mq	€ 1.592.822,45	100,00%	€ 1.592.822,45
Valore di stima:					€ 1.592.822,45

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locali commerciali ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, piano terra

Compendio di beni a destinazione commerciale formato da tre unità immobiliari contigue e funzionalmente collegate, con relative pertinenze esterne, poste al piano terreno di un edificio a tre livelli fuori terra. Il compendio di beni di cui al presente Lotto 2 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue: - negozio in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 9; - negozio in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 10; - locale deposito in C.U. del Comune di Fondi, foglio 30, particella n. 797 subalterno 13.

Si segnala che il bene distinto al sub 13 accatastato come locale deposito risulta non conforme ai titoli autorizzativi edilizi. Ne consegue pertanto che, trattandosi di superfetazione priva di titolo autorizzativo non sanabile, la sua consistenza è considerata a titolo di superficie esterna pertinenziale, mentre sono state computate le spese per procedure e opere di messa in pristino a decurtazione del valore di stima.

Si fa inoltre presente che nella consistenza del Lotto 2 in argomento viene considerata compresa a titolo esclusivo parte della corte esterna dell'intero fabbricato, per una superficie pari a mq 478,00, con geometria e distacchi meglio precisati nella relazione; area, quest'ultima, ove il progetto di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012, denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011" (richiesta per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire), prevede la realizzazione di un ampliamento volumetrico a destinazione commerciale e residenziale per mq di superficie utile netta pari a mq 189,60, il tutto come meglio dettagliato nella relazione peritale.

Il compendio di beni di cui al Lotto 2 è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e alle

altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 13, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 10, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 595.616,00

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dei beni immobili compendati nel Lotto n. 2 si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, con valori corrispondenti alla tipologia ed ubicazione dei beni oggetto di stima (cfr. All. n. 21).

Per il caso in specie, riguardante beni ricadenti in zona agricola, il sopra menzionato Osservatorio delle quotazioni immobiliari non fornisce valori per la destinazione a "negoziario" ma solamente per quella a "magazzini". Ne fornisce tuttavia per localizzazioni in zone periferiche e semicentrali del territorio comunale di Fondi. Considerando l'ubicazione specifica dei beni a destinazione commerciale compendati nel lotto n. 2, ovvero sì in zona agricola ma nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi, in una zona pressoché completamente urbanizzata lungo una delle direttrici viarie più importanti di collegamento tra centro città e territori circostanti, il sottoscritto ritiene plausibile assumere come attendibile valore commerciale a base di stima per in caso in questione quello derivante dalle medie dei valori minimi e massimi rilevati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per destinazioni commerciali nel Comune di Fondi (LT) per le zone "semicentrale" e "periferica". Valore medio che, dalle rilevazioni 1° semestre 2020 per negozi in normale stato conservativo, risulta pertanto pari a: €/mq $972,50 [(950+650/2) + (1.450+840/2) / 2]$.

Il valore medio come sopra definito viene assunto quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri costruttivi e di rifinitura e degli impianti: ottime +10%; buone +5%; medie 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento per i beni compendati nel Lotto n. 2:

- 1) LOCALIZZAZIONE: buona = 0;
- 2) UBICAZIONE: buona = 0;
- 3) CARATTERISTICHE: buone = +5%
- 4) STATO: ottimo = +10%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente le unità immobiliari oggetto di stima: $(972,50 + 15\%) = \text{€/mq } 1.118,37$, approssimato ad €/mq 1.120,00

Considerando una consistenza calcolata in mq 531,80 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del compendio di beni di cui al Lotto 2 può essere stimato pari a € 595.616,00 $(531,80 \times 1.120,00)$, approssimato in € 595.500,00 (cinquecentonovantacinquemilacinquecento/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nei precedenti capitoli della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 54.000,00, secondo il dettaglio di seguito riportato:

-regolarizzazione piccole difformità riscontrate per le unità immobiliari distinte ai subalterni nn. 9 e 10; costo, comprensivo di sanzioni, diritti istruttori, spese tecniche e amministrative (comprese quelle inerenti se del caso gli aggiornamenti catastali e l'acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti presenti), pari complessivamente in via presuntiva a circa € 5.000,00;

- opere di messa in pristino della superfetazione non autorizzata e non sanabile corrispondente all'unità immobiliare attualmente accatastata alla particella n. 797 subalterno 13; costo per la demolizione e rimessa in pristino, compresi oneri di trasporto a discarica autorizzate dei materiali di risulta, opere provvisoriale e spese di assistenza tecnica, pari complessivamente in via presuntiva a circa € 39.900,00;

- oneri concessori al fine di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire concernente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", qualora possibile in base alla disciplina urbanistico-edilizia vigente successivamente all'aggiudicazione o comunque a titolo di riduzione del valore commerciale dell'area nell'ambito della corte comune destinata ad ospitare l'ampliamento qualora non più realizzabile; costo pari a € 9.068,69, approssimato ad € 9.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, piano terra	531,80 mq	1.120,00 €/mq	€ 595.616,00	100,00%	€ 595.616,00
				Valore di stima:	€ 595.616,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri, n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo, con soffitta al piano terzo.
Compendio di beni formato da un appartamento al primo piano e una soffitta al piano terzo sottotetto compresi in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il compendio di beni di cui al presente Lotto 3 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 5; - soffitta in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio

30, particella n. 797 subalterno 12. Detto compendio di beni è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 12, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 258.148,80

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dei beni immobili compendati nel Lotto n. 3 si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, con valori corrispondenti alla tipologia ed ubicazione dei beni oggetto di stima (cfr. All. n. 21).

Per il caso in specie, riguardante beni ricadenti in zona agricola e tuttavia nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi, in una zona pressoché completamente urbanizzata lungo una delle direttrici viarie più importanti di collegamento tra centro città e territori circostanti, il sottoscritto ritiene plausibile assumere come attendibile valore commerciale a base di stima per in caso in questione quello derivante dalle medie dei valori minimi e massimi rilevati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per destinazioni residenziali nel Comune di Fondi (LT) per le zone "agricola" e "periferica". Valore medio che, dalle rilevazioni 1° semestre 2020 per abitazioni civili in normale stato conservativo, risulta pertanto pari a: €/mq 975,00 $[(700+900/2) + (1.050+1.250/2) / 2]$.

Il valore medio come sopra definito viene assunto quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri costruttivi e di rifinitura e degli impianti: ottime +10%; buone +5%; medie 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento per i beni compendati nel Lotto n. 2:

- 1) LOCALIZZAZIONE: buona = 0;
- 2) UBICAZIONE: buona = 0;
- 3) CARATTERISTICHE: ottime = +10%
- 4) STATO: ottimo = +10%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente le unità immobiliari oggetto di stima: $(975,00 + 20\%) = \text{€/mq } 1.170,00$.

Considerando una consistenza calcolata in mq 220,64 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del compendio di beni di cui al Lotto 3 oggetto della presente relazione può essere stimato pari a € 258.148,80 $(220,64 \times 1.170,00)$, approssimato in € 258.000,00 (duecentocinquantottomila/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nei precedenti capitoli della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 7.000,00, secondo il dettaglio di seguito riportato:

- realizzazione/ripristino del muro divisorio tra le soffitte distinte ai sub 11 e 12 nonché l'installazione di porta o altro elemento separatore in corrispondenza del limite tra superficie afferente la soffitta distinta al sub 12 e quella afferente il pianerottolo del corpo scala comune, è presuntivamente quantificabile, comprese opere e forniture, in circa € 2.000,00.

-regolarizzazione piccole difformità riscontrate per le unità immobiliari distinte ai subalterni nn. 5 e 12; costo, comprensivo di sanzioni, diritti istruttori, spese tecniche e amministrative (comprese quelle inerenti se del caso gli aggiornamenti catastali e l'acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti presenti), pari complessivamente in via presuntiva a circa € 5.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri, n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo (soffitta al piano terzo)	220,64 mq	1.170,00 €/mq	€ 258.148,80	100,00%	€ 258.148,80
				Valore di stima:	€ 258.148,80

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo.

Appartamento al primo piano compreso in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il bene di cui al presente Lotto 4 è formato dall'unità immobiliare distinta in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 4. Detto bene è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.400,10

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dei beni immobili di cui al Lotto n. 4 si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, con valori corrispondenti alla tipologia ed ubicazione dei beni oggetto di stima (cfr. All. n. 21).

Per il caso in specie, riguardante beni ricadenti in zona agricola e tuttavia nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi, in una zona pressoché completamente urbanizzata lungo una delle direttrici viarie più importanti di collegamento tra centro città e territori circostanti, il sottoscritto ritiene plausibile assumere come attendibile valore commerciale a base di stima per in caso in questione quello derivante dalle medie dei valori minimi e massimi rilevati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per destinazioni residenziali nel Comune di Fondi (LT) per le zone "agricola" e "periferica". Valore medio che, dalle rilevazioni 1° semestre 2020 per abitazioni civili in normale stato conservativo, risulta pertanto pari a: €/mq 975,00 $[(700+900/2) + (1.050+1.250/2) / 2]$.

Il valore medio come sopra definito viene assunto quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri costruttivi e di rifinitura e degli impianti: ottime +10%; buone +5%; medie 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento per i beni compendati nel Lotto n. 2:

- 1) LOCALIZZAZIONE: buona = 0;
- 2) UBICAZIONE: buona = 0;
- 3) CARATTERISTICHE: buone = +5%
- 4) STATO: discreto = +5%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente le unità immobiliari oggetto di stima: $(975,00 + 10\%) = \text{€/mq } 1.072,50$.

Considerando una consistenza calcolata in mq 146,76 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del compendio di beni di cui al Lotto 4 può essere stimato pari a € 157.400,10 $(146,76 \times 1.072,50)$, approssimato in € 157.500,00 (centocinquantesette milacinquecento/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nei precedenti capitoli della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 8.500,00, secondo il dettaglio di seguito riportato:

-regolarizzazione piccole difformità riscontrate per l'unità immobiliare distinta al subalterno n. 4; costo, comprensivo di sanzioni, diritti istruttori, spese tecniche e amministrative (comprese quelle inerenti se del caso gli aggiornamenti catastali e l'acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti presenti), pari complessivamente in via presuntiva a circa € 2.500,00.

- opere di messa in pristino della superfetazione non autorizzata e non sanabile ubicata in corrispondenza dei balconi 1, 2 e 3 del subalterno 4 (al netto del costo di demolizione del solaio di copertura del manufatto irregolare distinto alla particella n. 797 subalterno n. 13 già computato tra quelli a carico del compendio di beni di cui al Lotto n. 2); costo per la demolizione e rimessa in pristino, compresi oneri di trasporto a discarica autorizzate dei materiali di risulta, opere provvisoriale e spese di assistenza tecnica, pari complessivamente in via presuntiva a circa € 6.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo	146,76 mq	1.072,50 €/mq	€ 157.400,10	100,00%	€ 157.400,10
				Valore di stima:	€ 157.400,10

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo, con soffitta al piano terzo.

Compendio di beni formato da un appartamento al secondo piano e una soffitta al piano terzo sottotetto compresi in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il compendio di beni di cui al presente Lotto 5 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 7; - soffitta in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 11. Detto compendio di beni è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 11, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 261.050,40

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dei beni immobili compendati nel Lotto n. 5 si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, con valori corrispondenti alla tipologia ed ubicazione dei beni oggetto di stima (cfr. All. n. 21).

Per il caso in specie, riguardante beni ricadenti in zona agricola e tuttavia nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi, in una zona pressoché completamente urbanizzata lungo una delle direttrici viarie più importanti di collegamento tra centro città e territori circostanti, il sottoscritto ritiene plausibile assumere come attendibile valore commerciale a base di stima per in caso in questione quello derivante dalle medie dei valori minimi e massimi rilevati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per destinazioni residenziali nel Comune di Fondi (LT) per le zone "agricola" e "periferica". Valore medio che, dalle rilevazioni 1° semestre 2020 per abitazioni civili in normale stato conservativo, risulta pertanto pari a: €/mq $975,00 [(700+900/2) + (1.050+1.250/2) / 2]$.

Il valore medio come sopra definito viene assunto quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri costruttivi e di rifinitura e degli impianti: ottime +10%; buone +5%; medie 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento per i beni compendati nel Lotto n. 2:

- 1) LOCALIZZAZIONE: buona = 0;
- 2) UBICAZIONE: buona = 0;
- 3) CARATTERISTICHE: ottime = +10%
- 4) STATO: ottimo = +10%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente le unità immobiliari oggetto di stima: $(975,00 + 20\%) = \text{€/mq } 1.170,00$.

Considerando una consistenza calcolata in mq 223,12 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del compendio di beni di cui al Lotto 5 oggetto della presente relazione può essere stimato pari a € 261.050 $(223,12 \times 1.170,00)$, approssimato in € 261.000,00 (duecentosessantunomila/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nei precedenti capitoli della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 9.450,00, secondo il dettaglio di seguito riportato:

- realizzazione/ripristino del muro divisorio tra le soffitte distinte ai sub 11 e 12 nonché l'installazione di porta o altro elemento separatore in corrispondenza del limite tra superficie afferente la soffitta distinta al sub 12 e quella afferente il pianerottolo del corpo scala comune, è presuntivamente quantificabile, comprese opere e forniture, in circa € 2.000,00.

-regolarizzazione piccole difformità riscontrate per le unità immobiliari distinte ai subalterni nn. 7 e 11; costo, comprensivo di sanzioni, diritti istruttori, spese tecniche e amministrative (comprese quelle inerenti se del caso gli aggiornamenti catastali e l'acquisizione delle

certificazioni di conformità degli impianti presenti), pari complessivamente in via presuntiva a circa € 5.000,00.

- opere di messa in pristino della superfetazione non autorizzata e non sanabile ubicata in corrispondenza del balcone n. 3 dell'appartamento distinto al subalterno n. 7; costo per la demolizione e rimessa in pristino, compresi oneri di trasporto a discarica autorizzate dei materiali di risulta, opere provvisoriale e spese di assistenza tecnica, pari complessivamente in via presuntiva a circa € 2.450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo (soffitta al piano terzo)	223,12 mq	1.170,00 €/mq	€ 261.050,40	100,00%	€ 261.050,40
				Valore di stima:	€ 261.050,40

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo.

Appartamento al secondo piano compreso in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il bene di cui al presente Lotto 6 è formato dall'unità immobiliare distinta in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 6. Detto bene è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 150.245,55

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dei beni immobili compendiate nel Lotto n. 6 si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, con valori corrispondenti alla tipologia ed ubicazione dei beni oggetto di stima (cfr. All. n. 21).

Per il caso in specie, riguardante beni ricadenti in zona agricola e tuttavia nel margine periurbano prossimo al quadrante est della città di Fondi, in una zona pressoché

completamente urbanizzata lungo una delle direttrici viarie più importanti di collegamento tra centro città e territori circostanti, il sottoscritto ritiene plausibile assumere come attendibile valore commerciale a base di stima per in caso in questione quello derivante dalle medie dei valori minimi e massimi rilevati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per destinazioni residenziali nel Comune di Fondi (LT) per le zone "agricola" e "periferica". Valore medio che, dalle rilevazioni 1° semestre 2020 per abitazioni civili in normale stato conservativo, risulta pertanto pari a: €/mq 975,00 $[(700+900/2) + (1.050+1.250/2) / 2]$.

Il valore medio come sopra definito viene assunto quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri costruttivi e di rifinitura e degli impianti: ottime +10%; buone +5%; medie 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento per i beni compendati nel Lotto n. 2:

- 1) LOCALIZZAZIONE: buona = 0;
- 2) UBICAZIONE: buona = 0;
- 3) CARATTERISTICHE: medie = 0%
- 4) STATO: discreto = +5%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente le unità immobiliari oggetto di stima: $(975,00 + 5\%) = \text{€/mq } 1.023,75$.

Considerando una consistenza calcolata in mq 146,76 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del compendio di beni di cui al Lotto 6 oggetto della presente relazione può essere stimato pari a € 150.245,55 $(146,76 \times 1.023,75)$, approssimato in € 150.200,00 (centocinquantamiladuecento/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nei precedenti capitoli della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 2.350,00, secondo il dettaglio di seguito riportato:

- opere di messa in pristino della superfetazione non autorizzata e non sanabile corrispondente all'unificazione dei balconi 2 e 3 del subalterno 6; costo per la demolizione e rimessa in pristino, compresi oneri di trasporto a discarica autorizzate dei materiali di risulta, opere provvisori e spese di assistenza tecnica, pari complessivamente in via presuntiva a circa € 2.350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo	146,76 mq	1.023,75 €/mq	€ 150.245,55	100,00%	€ 150.245,55
				Valore di stima:	€ 150.245,55

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto concerne il Lotto n. 1 si segnala in particolare quanto segue:

1) L'attuale identificazione catastale dei beni pignorati che formano il Lotto n. 1 risulta esito delle operazioni di regolarizzazione catastale autorizzate dal G.E. con disposizioni del 31.07.2020 e del 21.08.2020.

Dette operazioni hanno determinato la soppressione e fusione dei beni pignorati precedentemente identificati in Catasto al Foglio 39 del Comune di Fondi particelle 648 sub 4, 648 sub 5, 676 sub 1, 676 sub 2 e 832, generando la nuova particella n. 648 sub 6, cat. D/8, che ricomprende l'intera articolazione della attuale consistenza, regolare o regolarizzabile dal punto di vista delle autorizzazioni edilizie, del complesso aziendale oggetto di pignoramento.

Si precisa che dette operazioni di regolarizzazione non hanno riguardato il bene pignorato tuttora identificato alla particella n. 648 sub 3, cat. C/6, in quanto relativo a manufatti privi di titolo edilizio ed insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente; manufatti privi di titolo edilizio ed insanabili effettivamente rilevati in sito nel corso delle operazioni peritali svolte e riportati negli elaborati grafici allegati alla presente relazione (cfr. All. n. 12), di cui è prevista demolizione e conseguente successiva procedura di soppressione catastale da porsi a carico dell'aggiudicatario con relativi costi in decurtazione del prezzo di stima.

La consistenza catastale della suddetta unità immobiliare identificata alla particella n. 648 sub 3, così come quella maggiore relativa ai manufatti privi di titolo edilizio ed insanabili effettivamente rilevati in sito, non è stata ovviamente tenuta in alcun conto ai fini della determinazione della consistenza effettiva del complesso aziendale pignorato a base della stima, mentre è stata viceversa considerata per il calcolo dei costi di demolizione a carico dell'aggiudicatario e decurtati dal prezzo di stima.

Si precisa altresì che le operazioni di regolarizzazione catastale autorizzate dal G.E. non hanno interessato il fondo distinto in C.T. foglio 39, mapp. 533; fondo pignorato, limitrofo al complesso aziendale, e quindi considerato parte della più ampia consistenza del Lotto n. 1 in quanto consistente di fatto in area adibita e attrezzata a parcheggio e movimentazione automezzi strettamente funzionale al complesso aziendale attualmente univocamente identificato con la nuova particella n. 648 sub 6, cat. D/8.

2) Per quanto concerne la corte pertinenziale del fabbricato distinto in C.U. al foglio 39 particella n. 648 sub 6, va segnalata presenza di alcune interferenze funzionali con ambiti limitrofi. Ci si riferisce in particolare a quattro varchi di collegamento tra detta area cortilizia e il fondo confinante su cui sorge la villa distinta alla particella n. 724 nonché ad un ulteriore varco carrabile tra l'area cortilizia stessa e il fondo confinante distinto al mappale n. 714, il tutto come meglio spiegato nella relazione peritale.

3) Per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti il Lotto n. 1, si fa presente che non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzati all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

Per quanto concerne i Lotti nn. 2-6 si segnala in particolare quanto segue:

1) L'attuale estensione del fondo distinto in C.T. al foglio 30 n. 767, pari a complessivi mq 2.200, è l'esito della fusione con il preesistente limitrofo fondo distinto alla particella n. 1244, oggi soppresso, avvenuta con il Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013. (cfr. All. n. 4).

Il terreno distinto alla particella 1244 risulta essere stato acquisito in proprietà dagli esecutati **** Omissis **** con atto del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi in data 25.01.1995, rep. 8137, e successivamente oggetto di donazione dei diritti di usufrutto a favore in quota di 1/2 ciascuno degli esecutati **** Omissis **** giusto atto del Notaio Marciano Schettino in data 02.10.2013, rep. n. 10444. (cfr. All. n. 4).

Le unità negoziali elencate nelle ipoteche volontarie a garanzia di mutuo, del 27.04.2007 e del 01.07.2013 (precedenti alla fusione del fondo 1244 nel 797), non citano espressamente il terreno foglio 30 n.797, ma riguardano tutte le unità immobiliari con vari subalterni censite in catasto fabbricati. Stesso dicasi per i pignoramenti.

La fusione della particella 1244 nella 797 è da mettersi in relazione con una pratica inerente il progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.

Per il suddetto progetto di ampliamento, da localizzarsi nell'ambito della corte comune originariamente corrispondente al fondo poi soppresso distinto al mappale 1244, e consistente in un corpo di fabbrica ad un solo piano, a destinazione residenziale-commerciale, di superficie coperta complessiva pari a mq 189,60, era stata richiesta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs n. 42/2004 e dell'art. 11 delle norme del PTPR Lazio.

In ragione della circostanza che l'ampliamento proposto ricadeva su una particella diversa (n. 1244) di quella afferente il fabbricato esistente (n. 797), l'istanza presentata è stato oggetto del diniego dell'autorizzazione paesaggistica n. 378 del 03.09.2013.

Successivamente alla fusione della particella n. 1244 nella particella n. 797, avvenuta con Tipo Mappale prot. n. LT0154737 del 18.10.2013, per lo stesso progetto di ampliamento, ripresentato con istanza prot. n. 47551/A del 15.10.2013, è stata quindi rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 418 del 24.03.2014 nonché parere favorevole del settore pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Fondi in data 25.03.2014. Con nota prot. n. 41656/P del 23.09.2014, il Comune di Fondi comunicava che [...] *non risultano versati gli oneri concessori per la somma di euro 9.068,69 al fine di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire* [...] (cfr. All. n. 11).

Ai fini della stima, il potenziale edificatorio di cui al suddetto progetto è stato considerato nella consistenza del Lotto 2 (inerente i locali commerciali, mentre i restanti lotti 3-6 riguardano gli appartamenti compresi nel fabbricato pignorato), comportando tale opzione la necessaria attribuzione ad uso esclusivo della parte della corte esterna dell'intero fabbricato interessata dal possibile ampliamento, per una superficie pari a mq 478,00, con geometria e distacchi come meglio precisati negli elaborati grafici di rilievo (cfr. All. nn. 13-17).

2) In relazione a quanto sopra esposto, più in generale ai fini della stima, dell'area esterna libera corrispondente alla particella 797 è stata considerata comune a tutti i Lotti da 2 a 6 solo una quota pari a mq circa 1.052,00; quota quest'ultima comprendente sia i percorsi di accesso dalla Via Appia che dallo stradello privato corrispondente alla particella n. 1243, sia gli spazi da destinarsi (previa

opportuna elaborazione di regolamento condominiale) a posto auto scoperto di pertinenza specifica degli immobili dei Lotti 3, 4, 5, e 6. La residua quota dell'area esterna libera, pari a mq circa 478,00, è stata invece considerata di futuro appannaggio esclusivo degli immobili di cui al Lotto 2, anche per l'eventuale attuazione, qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni, dell'ampliamento di cui al progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia nuova n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della citata richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012.

3) Per quanto riguarda tutte le aree esterne afferenti il Lotto n. 2, si fa presente che non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzati all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

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.

Terracina, li 23/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Mario Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Accessi e verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Mappe, planimetrie, visure catastali aggiornate - Lotti nn. 2-6
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali superate Lotto n. 1 a seguito di regolarizzazione autorizzata dal G.E.
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali e atti di provenienza integrativi inerenti i Lotti nn. 2-6
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atti notarili di provenienza dei beni pignorati
- ✓ N° 6 Altri allegati - Normativa urbanistica e paesaggistica vigente Lotto n. 1
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Titoli autorizzativi Lotto n. 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione storia edilizia Lotto n. 1
- ✓ N° 9 Altri allegati - Normativa urbanistica e paesaggistica vigente Lotti nn. 2-6
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Titoli autorizzativi edilizi Lotti nn. 2-6
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione storia edilizia Lotti nn. 2-6

- ✓ N° 12 Altri allegati - Elaborati grafici del rilievo e documentazione fotografica stato attuale
Lotto n. 1
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborati grafici del rilievo e documentazione fotografica stato attuale
Lotto n. 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborati grafici del rilievo e documentazione fotografica stato attuale
Lotto n. 3
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborati grafici del rilievo e documentazione fotografica stato attuale
Lotto n. 4
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborati grafici del rilievo e documentazione fotografica stato attuale
Lotto n. 5
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elaborati grafici del rilievo e documentazione fotografica stato attuale
Lotto n. 6
- ✓ N° 18 Altri allegati - Estratti per riassunto degli atti di matrimonio
- ✓ N° 19 Altri allegati - Istanze APE Lazio per bene Lotto n. 6
- ✓ N° 20 Altri allegati - APE, per beni in Fondi, in C.U. foglio 30, part. 797 sub nn. 9 e 10
- ✓ N° 21 Altri allegati - Consultazioni Osservatorio Valori Immobiliari
- ✓ N° 22 Altri allegati - Planimetrie catastali - Mappe, planimetrie, visure catastali aggiornate -
Lotto n. 1
- ✓ N° 23 Altri allegati - Documenti regolarizzazione catastale beni Lotto n. 1

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Compendio immobiliare a destinazione produttiva-commerciale, ubicato a Fondi (LT) - Via Valmaiura snc

Compendio immobiliare, a destinazione produttiva-commerciale, ubicato in zona extraurbana del Comune di Fondi, e formato dal complesso di unità immobiliari distinte in catasto in sede di pignoramento come di seguito specificato: -Area urbana, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 4; -Locali rimessa-autorimessa, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 3 (attuali manufatti corrispondenti ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, oggetto di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente); -Capannone, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 5; -Capannone, in C.U. foglio 39, particella n. 676 sub 1; -Fabbricato in costruzione (attuale spazio a destinazione produttiva corrispondente al primo piano del sub 1), in C.U. foglio 39, particella n. 676 sub 2; -Fabbricato in costruzione (corrispondente all'attuale capannone a destinazione produttiva formato da due livelli), in C.U. foglio 39, particella n. 832; -Apezzamento di terreno (attuale zona esterna a parcheggio), in C.T. foglio 39, mapp. 533.

A seguito delle operazioni di regolarizzazione catastale, autorizzate dal G.E. come da disposizioni del 31.07.2020 e del 21.08.2020, le nuove identificazioni catastali dei suddetti beni risultano le seguenti: - Fabbricato, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 6, cat. D/8 (derivante dalla soppressione e fusione delle particelle 648 sub 4, 648 sub 5, 676 sub 1, 676, sub 2 e 832); - Apezzamento di terreno (adibito a parcheggio del complesso aziendale), in C.T. foglio 39, mapp. 533; - Locali rimessa-autorimessa, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 3, cat. C/6 (attuali manufatti corrispondenti ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, oggetto di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente, di cui è prevista demolizione e conseguente successiva procedura di soppressione catastale da porsi a carico dell'aggiudicatario con relativi costi in decurtazione del prezzo di stima).

L'attuale facies del complesso edilizio formato dall'insieme delle unità immobiliari pignorate come sopra elencate deriva da una serie di titoli edilizi e, in particolare, dall'attuazione, con fine lavori risalente al 17.06.2015, prot. n. 25487/A, della Denuncia di inizio attività (Piano casa) n. 55 del 26.10.2012.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), per quanto riguarda il fondo distinto al Foglio 39 mappale n. 533, Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1), tutti gli altri beni.

Destinazione urbanistica: I fondi pignorati su cui sorgono gli immobili di cui al Lotto n. 1 ricadono tutti in zona "Zona Agricola V3" secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. I predetti fondi pignorati ricadono altresì, in parte, senza interferenza con il fabbricato regolarmente autorizzato su di essi edificato, nella fascia del Fosso Valmajura di cui al vincolo paesaggistico R.D. 09.03.1924 (art. 35 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020. Le aree non risultano gravate da vincolo idrogeologico. Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del PTPR Lazio (All. n. 6).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, piano terra

Compendio di beni a destinazione commerciale formato da tre unità immobiliari contigue e funzionalmente collegate, con relative pertinenze esterne, poste al piano terreno di un edificio a tre livelli fuori terra. Il compendio di beni di cui al presente Lotto 2 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue: - negozio in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 9; - negozio in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 10; - locale deposito in C.U. del Comune di Fondi, foglio 30, particella n. 797 subalterno 13.

Si segnala che il bene distinto al sub 13 accatastato come locale deposito risulta non conforme ai titoli autorizzativi edilizi. Ne consegue pertanto che, trattandosi di superfetazione priva di titolo autorizzativo non sanabile, la sua consistenza è considerata a titolo di superficie esterna pertinenziale, mentre sono state computate le spese per procedure e opere di messa in pristino a decurtazione del valore di stima.

Si fa inoltre presente che nella consistenza del Lotto 2 in argomento viene considerata compresa a titolo esclusivo parte della corte esterna dell'intero fabbricato, per una superficie pari a mq 478,00, con geometria e distacchi meglio precisati nella relazione; area, quest'ultima, ove il progetto di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012, denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011" (richiesta per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire), prevede la realizzazione di un ampliamento volumetrico a destinazione commerciale e residenziale per mq di superficie utile netta pari a mq 189,60, il tutto come meglio dettagliato nella relazione peritale.

Il compendio di beni di cui al Lotto 2 è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e alle altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 13, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 10, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1).

Destinazione urbanistica: Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto n. 2 e i relativi spazi comuni della corte esterna ricade in zona "Zona Agricola V3" o in zone vincolate a fascia di rispetto della Via appia nuova, secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Il predetto fondo pignorato ricade altresì tra le zone vincolate classificate "Rispetto aree tipizzate" (art. 45 NTA del PTPR Lazio) e, in parte, in quelle della fascia del Canale Pedemontano (art. 46 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020. Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del PTPR Lazio (All. n. 9).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri, n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo (soffitta al piano terzo)

Compendio di beni formato da un appartamento al primo piano e una soffitta al piano terzo sottotetto compresi in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano

complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il compendio di beni di cui al presente Lotto 3 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 5; - soffitta in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 12. Detto compendio di beni è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 12, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto n. 3 e i relativi spazi comuni della corte esterna ricade in zona "Zona Agricola V3" o in zone vincolate a fascia di rispetto della Via appia nuova, secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Il predetto fondo pignorato ricade altresì tra le zone vincolate classificate "Rispetto aree tipizzate" (art. 45 NTA del PTPR Lazio) e, in parte, in quelle della fascia del Canale Pedemontano (art. 46 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020. Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del PTPR Lazio (All. n. 9).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo

Appartamento al primo piano compreso in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il bene di cui al presente Lotto 4 è formato dall'unità immobiliare distinta in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 4. Detto bene è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1).

Destinazione urbanistica: Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto n. 4 e i relativi spazi comuni della corte esterna ricade in zona "Zona Agricola V3" o in zone vincolate a fascia di rispetto della Via appia nuova, secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Il predetto fondo pignorato ricade altresì tra le zone vincolate classificate "Rispetto aree tipizzate" (art. 45 NTA del PTPR Lazio) e, in parte, in quelle della fascia del Canale Pedemontano (art. 46 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo

paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020. Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del PTPR Lazio (All. n. 9).

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo (soffitta al piano terzo)

Compendio di beni formato da un appartamento al secondo piano e una soffitta al piano terzo sottotetto compresi in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il compendio di beni di cui al presente Lotto 5 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 7; - soffitta in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 11. Detto compendio di beni è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 11, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1).

Destinazione urbanistica: Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto n. 5 e i relativi spazi comuni della corte esterna ricade in zona "Zona Agricola V3" o in zone vincolate a fascia di rispetto della Via appia nuova, secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Il predetto fondo pignorato ricade altresì tra le zone vincolate classificate "Rispetto aree tipizzate" (art. 45 NTA del PTPR Lazio) e, in parte, in quelle della fascia del Canale Pedemontano (art. 46 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020. Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del PTPR Lazio (All. n. 9).

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo

Appartamento al secondo piano compreso in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il bene di cui al presente Lotto 6 è formato dall'unità immobiliare distinta in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 6. Detto bene è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari

che formano il complesso edilizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1).

Destinazione urbanistica: Il fondo pignorato su cui sorge l'edificio comprendente i beni di cui al Lotto n. 6 e i relativi spazi comuni della corte esterna ricade in zona "Zona Agricola V3" o in zone vincolate a fascia di rispetto della Via appia nuova, secondo le classificazioni del vigente PRG nel Comune di Fondi, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 1353 del 28.03.1978. Il predetto fondo pignorato ricade altresì tra le zone vincolate classificate "Rispetto aree tipizzate" (art. 45 NTA del PTPR Lazio) e, in parte, in quelle della fascia del Canale Pedemontano (art. 46 NTA del PTPR Lazio). A quest'ultimo riguardo, stante la natura dei vincoli precedentemente vigenti, resta valido quanto sopra specificato in merito al vincolo paesaggistico nelle more di riapprovazione del PTPR Lazio a seguito e per gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020. Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici del PRG di Fondi e del PTPR Lazio (All. n. 9).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Compendio immobiliare a destinazione produttiva-commerciale			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Valmaiura snc		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1 1/1
Tipologia immobile:	Complesso aziendale Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 533, Qualità Seminativo arborato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 648, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 648, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 648, Sub. 6, Categoria D8	Superficie	3284,17 mq
Stato conservativo:	Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 12), tutte le unità immobiliari compendiate nel Lotto 1 si sono presentate nel corso delle ricognizioni peritali in discreto stato conservativo per quanto riguarda sia gli ambienti interni dell'edificio distinto alla particella n. 648 sub 6, sia gli spazi esterni afferenti la corte pertinenziale sia quelli esterni adibiti a parcheggi e movimentazione automezzi organici alle attività aziendali corrispondenti al fondo pure pignorato distinto in C.T. al foglio 39 mappale n. 533.		
Descrizione:	Compendio immobiliare, a destinazione produttiva-commerciale, ubicato in zona extraurbana del Comune di Fondi, e formato dal complesso di unità immobiliari distinte in catasto in sede di pignoramento come di seguito specificato: -Area urbana, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 4; -Locali rimessa-autorimessa, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 3 (attuali manufatti corrispondenti ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, oggetto di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente); -Capannone, in C.U. foglio 39, particella n. 648 sub 5; -Capannone, in C.U. foglio 39, particella n. 676 sub 1; -Fabbricato in costruzione (attuale spazio a destinazione produttiva corrispondente al primo piano del sub 1), in C.U. foglio 39, particella n. 676 sub 2; -Fabbricato in costruzione (corrispondente all'attuale capannone a destinazione produttiva formato da due livelli), in C.U. foglio 39, particella n. 832; -Appezamento di terreno (attuale zona esterna a parcheggio), in C.T. foglio 39, mapp. 533. A seguito delle operazioni di regolarizzazione catastale, autorizzate dal G.E. come da disposizioni del 31.07.2020 e del 21.08.2020, le nuove identificazioni catastali dei suddetti beni risultano le seguenti: - Fabbricato, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 6, cat. D/8 (derivante dalla soppressione e fusione delle particelle 648 sub 4, 648 sub 5, 676 sub 1, 676, sub 2 e 832); - Appezamento di terreno (adibito a parcheggio del complesso aziendale), in C.T. foglio 39, mapp. 533; - Locali rimessa-autorimessa, in C.U. Foglio 39, particella n. 648 sub 3, cat. C/6 (attuali manufatti corrispondenti ai fabbricati privi di titolo edilizio e insanabili, individuati con accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, oggetto di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 e con planimetria assente, di cui è prevista demolizione e conseguente successiva procedura di soppressione catastale da porsi a carico dell'aggiudicatario con relativi costi in decurtazione del prezzo di stima). L'attuale facies del complesso edilizio formato dall'insieme delle unità immobiliari pignorate come sopra elencate deriva da una serie di titoli edilizi, e, in particolare, dall'attuazione, con fine lavori risalente al 17.06.2015, prot. n. 25487/A, della - Denuncia di inizio attività (Piano casa) n. 55 del 26.10.2012.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locali commerciali			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, piano terra		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 13, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 10, Categoria C1	Superficie	531,80 mq
Stato conservativo:	Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 13), tutte le unità immobiliari compendiate nel Lotto 2, compresi gli accessori esterni quali il porticato dotato di tenda retraibile antistante i locali a destinazione commerciale distinti alle particelle n. 767, subalterni nn. 9 e 10, come pure l'attuale magazzino distinto alla particella n. 767 subalterno 13 (corrispondente al volume irregolare e non sanabile per il quale sono previste opere di messa in pristino), si sono presentate nel corso delle ricognizioni peritali in ottimo stato conservativo per quanto riguarda gli ambienti interni e gli spazi accessori pertinenziali. In buono stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni della corte esterna nonché quelli sterrati pure compresi nella corte indivisa che si prevede di riservare ad appannaggio esclusivo dei beni di cui al Lotto 2 anche per l'eventuale realizzazione (qualora possibile in base alla normativa vigente al momento dell'aggiudicazione dei beni) dell'ampliamento di cui al citato progetto denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011", oggetto della richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012; richiesta per la quale è stato espresso parere favorevole dal Comune di Fondi in data 25.03.2014 ma per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire.		
Descrizione:	Compendio di beni a destinazione commerciale formato da tre unità immobiliari contigue e funzionalmente collegate, con relative pertinenze esterne, poste al piano terreno di un edificio a tre livelli fuori terra. Il compendio di beni di cui al presente Lotto 2 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue: - negozio in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 9; - negozio in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 10; - locale deposito in C.U. del Comune di Fondi, foglio 30, particella n. 797 subalterno 13. Si segnala che il bene distinto al sub 13 accatastato come locale deposito risulta non conforme ai titoli autorizzativi edilizi. Ne consegue pertanto che, trattandosi di superfetazione priva di titolo autorizzativo non sanabile, la sua consistenza è stata considerata a titolo di superficie esterna pertinenziale, mentre sono state computate le spese per procedure e opere di messa in pristino a decurtazione del valore di stima. Si fa inoltre presente che nella consistenza del Lotto 2 viene considerata compresa a titolo esclusivo parte della corte esterna dell'intero fabbricato, per una superficie pari a mq 478,00, con geometria e distacchi meglio precisati nella relazione; area, quest'ultima, ove il progetto di cui alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30097/A del 25.06.2012, denominato "Intervento di ampliamento edilizio immobile sito in Via Appia n. 129 in riferimento art. 3 Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011" (richiesta per la quale non risulta tuttora perfezionato il rilascio del Permesso di Costruire), prevede la realizzazione di un ampliamento volumetrico a destinazione commerciale e residenziale per mq di superficie utile netta pari a mq 189,60, il tutto come meglio dettagliato nella relazione peritale. Il compendio di beni di cui al Lotto 2 è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e alle altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento con soffitta	
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri, n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo (soffitta al piano terzo)

Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	220,64 mq
Stato conservativo:	Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 14), l'unità abitativa distinta alla particella n. 797 subalterno 5, compendiata nel Lotto 3 si è presentata nel corso delle ricognizioni peritali in ottimo stato conservativo per quanto riguarda gli ambienti interni e gli spazi accessori pertinenziali. In buono stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni dell'edificio e della corte esterna. Per quanto concerne la soffitta al terzo e ultimo piano sottotetto, distinta al subalterno n. 12 e pure compendiata nel Lotto 3, fermo restando il buono stato conservativo rilevato nel corso del sopralluogo peritale, va rilevata l'assenza di coibentazione termica del pacchetto di copertura a tetto, costituita da struttura portante lignea principale e secondaria a supporto di semplice manto formato di tegole marsigliesi a protezione dagli agenti atmosferici.		
Descrizione:	Compendio di beni formato da un appartamento al primo piano e una soffitta al piano terzo sottotetto compresi in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il compendio di beni di cui al presente Lotto 3 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 5; - soffitta in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 12. Detto compendio di beni è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 oggetto della presente relazione risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano primo		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	146,76 mq
Stato conservativo:	Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 15), l'unità abitativa distinta alla particella n. 797 subalterno 4 che forma il Lotto 4 si è presentata nel corso delle ricognizioni peritali in buono stato conservativo per quanto riguarda gli ambienti interni e gli spazi accessori pertinenziali. In buono stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni dell'edificio e della corte esterna.		
Descrizione:	Appartamento al primo piano compreso in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il bene di cui al presente Lotto 4 è formato dall'unità immobiliare distinta in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 4.		

	Detto bene è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il compendio immobiliare di cui al Lotto 4 oggetto della presente relazione risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento con soffitta			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo (soffitta al piano terzo)		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 797, Sub. 11, Categoria C2	Superficie	223,12 mq
Stato conservativo:	Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 16), l'unità abitativa distinta alla particella n. 797 subalterno 7, compendiata nel Lotto 5 si è presentata nel corso delle ricognizioni peritali in ottimo stato conservativo per quanto riguarda gli ambienti interni e gli spazi accessori pertinenziali. In buono stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni dell'edificio e della corte esterna. Per quanto concerne la soffitta al terzo e ultimo piano sottotetto, distinta al subalterno n. 11 e pure compendiata nel Lotto 4, fermo restando il buono stato conservativo rilevato nel corso del sopralluogo peritale, va rilevata l'assenza di coibentazione termica del pacchetto di copertura a tetto, costituita da struttura portante lignea principale e secondaria a supporto di semplice manto formato di tegole marsigliesi a protezione dagli agenti atmosferici.		
Descrizione:	Compendio di beni formato da un appartamento al secondo piano e una soffitta al piano terzo sottotetto compresi in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il compendio di beni di cui al presente Lotto 5 è formato dalle unità immobiliari distinte in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 7; - soffitta in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 11. Detto compendio di beni è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il compendio immobiliare di cui al Lotto 5 oggetto della presente relazione risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dalla di lui coniuge ****Omissis****.		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Appia Nuova lato Itri n. 129, edificio 1, scala 1, interno ND, piano secondo		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 797, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 797, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	146,76 mq
Stato conservativo:	Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. n. 17), l'unità abitativa distinta alla particella n. 797 subalterno 6 che forma il Lotto 6 si è presentata nel corso delle ricognizioni peritali in buono stato conservativo per quanto riguarda gli ambienti interni e gli spazi accessori pertinenziali. Si segnala che durante il sopralluogo peritale svolto in data 15.07.2020 sono stati rilevate operazioni di manutenzione ordinaria delle tinteggiature interne segnatamente nell'ambiente soggiorno e in una camera dell'appartamento. In buono stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni dell'edificio e della corte esterna.		
Descrizione:	Appartamento al secondo piano compreso in un edificio a tre livelli fuori terra serviti da un corpo scala comune e relative pertinenze esterne. L'intero piano terreno del fabbricato è occupato da locali commerciali mentre il primo e secondo piano sono a destinazione residenziale ed ospitano complessivamente quattro appartamenti. Nel piano sottotetto, servito dal corpo scala comune, si trovano due ambienti soffitta. Il bene di cui al presente Lotto 6 è formato dall'unità immobiliare distinta in catasto come segue: - appartamento in C.U. del Comune di Fondi (LT), foglio 30, particella n. 797 subalterno 6. Detto bene è ubicato in Fondi (LT), nella estrema periferia est del centro urbano e segnatamente in una zona pressoché extraurbana lungo la Via Appia Nuova lato Itri; strada quest'ultima da cui, al civico n. 129, vi è l'accesso principale al piazzale e le altre zone esterne in comune con le altre unità immobiliari che formano il complesso edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 – COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA-COMMERCIALE, UBICATO A FONDI (LT) - VIA VALMAIURA SNC

Isrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 22/12/1999
Reg. gen. 25556 - Reg. part. 4899
Importo: € 619.748,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 09/09/2009
Reg. gen. 23894 - Reg. part. 4931
Importo: € 2.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 01/07/2013
Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631
Importo: € 1.637.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 29/04/2015
Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238
Importo: € 187.543,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 01/04/2016
Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041
Importo: € 76.980,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 24/05/2016
Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
Importo: € 120.022,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**

Trascritto a Latina il 17/01/2019

Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALI COMMERCIALI UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA NUOVA LATO ITRI N. 129, EDIFICIO 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 27/04/2007

Reg. gen. 17023 - Reg. part. 6320

Importo: € 1.500.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 01/07/2013

Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631

Importo: € 1.637.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Latina il 29/05/2015

Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238

Importo: € 187.543,54

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Latina il 01/04/2016

Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041

Importo: € 76.980,24

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Latina il 09/05/2016

Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1594

Importo: € 114.706,82

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Latina il 24/05/2016

Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
Importo: € 120.022,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**
Trascritto a Latina il 17/01/2019
Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA NUOVA LATO ITRI, N. 129,
EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO ND, PIANO PRIMO, CON SOFFITTA AL PIANO TERZO**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 27/04/2007
Reg. gen. 17023 - Reg. part. 6320
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 01/07/2013
Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631
Importo: € 1.637.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 29/04/2015
Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238
Importo: € 187.543,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 01/04/2016
Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041
Importo: € 76.980,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 09/05/2016
Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1594

Importo: € 114.706,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 24/05/2016
Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
Importo: € 120.022,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**
Trascritto a Latina il 17/01/2019
Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA NUOVA LATO ITRI N. 129,
EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO ND, PIANO PRIMO**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 27/04/2007
Reg. gen. 17023 - Reg. part. 6320
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 01/07/2013
Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631
Importo: € 1.637.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 29/04/2015
Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238
Importo: € 187.543,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 01/04/2016
Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041
Importo: € 76.980,24

- A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 09/05/2016
 Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1594
 Importo: € 114.706,82
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 24/05/2016
 Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
 Importo: € 120.022,56
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**
 Trascritto a Latina il 17/01/2019
 Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA NUOVA LATO ITRI N. 129, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO ND, PIANO SECONDO, CON SOFFITTA AL PIANO TERZO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Latina il 27/04/2007
 Reg. gen. 17023 - Reg. part. 6320
 Importo: € 1.500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Latina il 01/07/2013
 Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631
 Importo: € 1.637.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 29/04/2015
 Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238
 Importo: € 187.543,54
 A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 01/04/2016
 Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041
 Importo: € 76.980,24
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 09/05/2016
 Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1594
 Importo: € 114.706,82
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 - **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Latina il 24/05/2016
 Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
 Importo: € 120.022,56
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**
 Trascritto a Latina il 17/01/2019
 Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA APPIA NUOVA LATO ITRI N. 129, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO ND, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Latina il 27/04/2007
 Reg. gen. 17023 - Reg. part. 6320
 Importo: € 1.500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Latina il 01/07/2013
 Reg. gen. 14934 - Reg. part. 1631
 Importo: € 1.637.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 29/04/2015
Reg. gen. 8680 - Reg. part. 1238
Importo: € 187.543,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 01/04/2016
Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1041
Importo: € 76.980,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 09/05/2016
Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1594
Importo: € 114.706,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Latina il 24/05/2016
Reg. gen. 10887 - Reg. part. 1802
Importo: € 120.022,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - pignoramento**
Trascritto a Latina il 17/01/2019
Reg. gen. 1196 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura