



TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE DI TERRACINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°712/2012 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. F. CATRACCHIA

Attore

YYYYYYY

YYYYYYYYYYYYYYYYYYY 03037 PONTECORVO (FR)

AVV. LUIGI MONTANELLI

6 VIA ARGINI – 03043 CASSINO (FR)

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

AVVOCATO VINCENZO MANCIOCCHI

24 VIA OBERDAN 04100 LATINA

UNICREDIT SPA

STUDIO LEGALE PAOLELLI LATINA

19 VIA STATUTO - 04100 LATINA

Convenuto

DEBITORE

XXXXXXX – 04022 FONDI (LT)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA


giovanni.nardella@ingpec.eu
nardellik@gmail.com
32 86 42 77 93
02169140593
NRDGNN73L18D708K
ingegnere giovanni nardella
04023 FORMIA (LT) 28/b via p. testa

IDA 198

Data	Descrizione
22/02/2014	EMISSIONE "A"

SOMMARIO

1	GENERALE	4
1.1	Incarico.....	4
1.1.1	<i>Unità immobiliari oggetto della procedura</i>	4
1.1.2	<i>Verifiche preliminari.....</i>	5
1.1.2.1	Particella 685 (capi A, B, C dell'atto).....	5
1.1.2.2	Particella 999 (capo D dell'atto).....	5
1.1.2.3	Particella 684 (capo E dell'atto).....	5
1.2	Operazioni peritali	6
1.3	Elaborati prodotti e acquisiti	7
1.3.1	<i>Produzione CTU</i>	7
1.3.2	<i>Agenzia delle Entrate – Catasto.....</i>	8
1.3.2.1	Catasto.....	8
1.3.2.2	Conservatoria dei Registri Immobiliari.....	8
1.3.3	<i>Comune di Fondi.....</i>	9
2	DESCRIZIONE.....	10
2.1	Patrimonio immobiliare.....	10
2.1.1	<i>Unità immobiliari oggetto di stima</i>	10
2.1.2	<i>Unità immobiliari escluse dalla stima.....</i>	11
2.1.3	<i>Criteri di calcolo della consistenza.....</i>	12
2.2	FABBRICATO PER INDUSTRIA VIA APPIA L. ROMA.....	13
2.2.1	<i>Zona urbana.....</i>	13
2.2.2	<i>Fabbricato.....</i>	14
2.2.3	<i>Parte di fabbricato industriale.....</i>	16
2.2.3.1	Consistenza.....	17
2.2.4	<i>Abilitazione edilizia.....</i>	18
2.2.4.1	Computo delle diverse voci della sanatoria.....	20
2.2.5	<i>Proprietà e possesso</i>	21
2.2.5.1	Parte di fabbricato industriale (p. 685).....	21
2.2.5.1.1	Trascrizioni ed iscrizioni dei sub 6, 7 e 14.....	21
2.2.5.1.2	Stato di possesso	21
2.2.5.2	Fabbricato per le speciali esigenze di un'attività industriale (P. 684)	22
2.2.5.2.1	Trascrizioni ed iscrizioni sulla particella 684.....	22
2.2.5.2.2	Stato di possesso.....	22
2.2.5.3	Terreno – corte esterna (P. 999).....	23
2.2.5.3.1	Trascrizioni ed iscrizioni sulla particella 999.....	23
2.2.5.3.2	Stato di possesso.....	23
2.3	ABITAZIONE DI VIA APPIA LATO ITRI.....	24
2.3.1	<i>Zona urbana.....</i>	24
2.3.2	<i>Edificio.....</i>	25
2.3.3	<i>Villino.....</i>	27
2.3.3.1	Consistenza.....	28
2.3.3.1.1	Riepilogo delle superfici nette utili abitabili e lorde commerciali.....	30
2.3.4	<i>Abilitazione edilizia.....</i>	31

2.3.4.1.1	Giudizio sulla sanabilità degli abusi.....	32
2.3.5	Proprietà e possesso	32
2.3.5.1	Trascrizioni ed iscrizioni sulla particella 587, 693 e 694	32
2.3.5.1.1	Scritture registrate prima dell'atto di pignoramento.....	32
2.3.5.1.2	Scritture registrate dopo l'atto di pignoramento.....	33
2.3.5.2	Stato di possesso.....	33
3	STIMA.....	34
3.1	Criteri di stima	34
3.2	Fabbricati.....	35
3.2.1	Valore normale	35
3.2.1.1	Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)	35
3.2.1.1.1	Valori per locali commerciali	36
3.2.1.1.2	Valori per abitazioni in villini	37
3.2.1.2	Indagini di mercato.....	38
3.2.1.2.1	Locali commerciali	38
3.2.1.2.2	Indagine di mercato per abitazioni in villini.....	39
3.2.1.3	Scelta dei valori normali.....	40
3.2.1.3.1	Valore normale per locali commerciali	40
3.2.1.3.2	Valore normale per per Villini	40
3.2.2	Correzioni al valore normale.....	41
3.2.2.1	Correzioni per locali per attività industriali	41
3.2.2.1.1	Comune	41
3.2.2.1.2	Edificio.....	41
3.2.2.1.3	Unità immobiliare	42
3.2.2.1.4	Impianti	42
3.2.2.1.5	Correzioni al valore normale del locale per caratteristiche proprie	42
3.2.2.1.6	Oneri dovuti alla divisione dell'unità immobiliare.....	42
3.2.2.1.7	Oneri concessori e sanatoria degli abusi edilizi.....	44
3.2.2.1.8	Riepilogo complessivo delle correzioni per la parte di fabbricato industriale	47
3.2.2.2	Correzioni per abitazioni in villini.....	48
3.2.2.2.1	Comune	48
3.2.2.2.2	Edificio.....	48
3.2.2.2.3	Abitazione.....	48
3.2.2.2.4	Impianti	48
3.2.2.2.5	Correzioni al valore normale dell'abitazione per caratteristiche proprie	49
3.2.2.2.6	Ulteriori correzioni al valore dell'abitazione per oneri di sanatoria	49
3.2.2.2.7	Riepilogo complessivo delle correzioni per l'abitazione	51
3.2.3	Valore reale.....	52
3.2.3.1	Per locali per attività produttive.....	52
3.2.3.2	Villino.....	52
3.3	Valore del patrimonio immobiliare	52
3.3.1	Valore complessivo	52
3.3.2	Giudizio sulla divisibilità	53
3.3.3	Valore dei diritti del signor YYYYYYY	53
4	CONCLUSIONI	54

1 GENERALE

1.1 INCARICO

Nell'ambito della esecuzione immobiliare n°712/2012 R.G. promossa dalla YYYYYYYY, rappresentata dall'avvocato Luigi MONTANELLI nei confronti del signor DEBITORE; il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco CATRACCHIA ha nominato l'ingegnere Giovanni NARDELLA, iscritto al n°1288 dell'Ordine degli Ingegneri di Latina - nonché al n°461/03 dell'Albo dei Consulenti del Tribunale di Latina – consulente tecnico d'ufficio.

1.1.1 Unità immobiliari oggetto della procedura

All'udienza del 18/10/2013 il G.E. ha conferito al CTU l'incarico relativo agli immobili descritti nell'atto di pignoramento n°1726 del **21/11/2012** (trascritto il 12/12/2012 R.P. n°18407, R.G. n°26546) ubicati nel comune di Fondi:

- A. Diritti pari alla **piena proprietà di porzione di fabbricato** costituito da un locale adibito a deposito costituente un' unica unità immobiliare ubicato in Fondi via Appia Nuova s.n.c. piano terra, distinto nel catasto fabbricati al **F. 21 Particella 685 Sub 6, categoria C/2 classe 6**, di metri quadrati 20. R.C. 72.30; con i relativi diritti, pertinenze, accessori, adiacenze, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia ritenuto immobile ai sensi di legge o vi sia di seguito introdotto o riportato;
- B. Diritti pari alla **piena proprietà di porzione di fabbricato** costituito da un locale adibito a deposito costituente un' unica unità immobiliare ubicato in Fondi via Appia Nuova s.n.c. piano terra, distinto nel catasto fabbricati al **F. 21 Particella 685 sub 7, categoria C/2 classe 6** di metri quadrati 340, R.C. 1.229,17; con i relativi diritti, pertinenze, accessori, adiacenze, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia ritenuto immobile ai sensi di legge o vi sia di seguito introdotto o riportato;
- C. Diritti pari alla **piena proprietà di fabbricato costruito per speciali esigenze di attività industriale** costituente un' unica unità immobiliare ubicato in Fondi via delle Grotte s.n.c. piano terra, distinto nel catasto fabbricati al **F. 21 Particella 685 sub 14, categoria D/7, R.C. 1.136.21**; con i relativi diritti, pertinenze, accessori, adiacenze, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia ritenuto immobile ai sensi di legge o vi sia di seguito introdotto o riportato;
- D. Diritti pari alla **piena proprietà di porzione di fabbricato** costituito da locale adibito a rimessa costituente un' unica unità immobiliare ubicato in Fondi via Appia s.n.c. piano terra, distinto nel catasto fabbricati al **F. 21, Particella 999 sub 1, categoria C/6 classe 3**, di metri quadrati 100, R.C. 309,87 ; con i relativi diritti, pertinenze, accessori, adiacenze, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia ritenuto immobile ai sensi di legge o vi sia di seguito introdotto o riportato;
- E. Diritti pari alla **piena proprietà di fabbricato** costruito per speciali esigenze di attività industriale costituente un' unica unità immobiliare ubicato in Fondi via Appia Nuova s.n.c. al piano terra, distinto nel catasto fabbricati al **F. 21 particella 684. Categoria D/7, R.C. € 4.648,11**; con i relativi diritti, pertinenze, accessori, adiacenze, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia ritenuto immobile ai sensi di legge o vi sia di seguito introdotto o riportato;
- F. Diritti pari alla **piena proprietà di porzione di fabbricato costituente abitazione in villini** ubicato in Fondi via Appia Nuova s.n.c. piani terra e primo, distinto nel catasto fabbricati al **F. 38 particella 587, categoria A/7 classe 3** di 13

- vani. R.C. 1.409,93; con i relativi diritti, pertinenze, accessori, adiacenze, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia ritenuto immobile ai sensi di legge o vi sia di seguito introdotto o riportato;
- G. Diritti pari alla **piena proprietà di un fondo** sito in Fondi località Gegni o Greci distinto nel catasto terreni al **F. 38 particella 693**, qualità e classe agrumeto 2, di are 01 e centiare 20, R.D. 2,17 R.A. 1,12; con i relativi diritti, pertinenze, accessori, adiacenze, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia ritenuto immobile ai sensi di Legge o vi sia di seguito introdotto o riportato;
- H. Diritti pari alla **piena proprietà di un fondo** sito in Fondi località Gegni o Greci distinto nel **catasto terreni al F. 38 particella 694**, qualità e classe agrumeto 2 di are 2 e ca 80, R.D. 5,06, R.A. 2,60; con i relativi diritti, pertinenze, accessori, adiacenze, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia ritenuto immobile ai sensi di Legge o vi sia di seguito introdotto o riportato.

1.1.2 Verifiche preliminari

Nel seguito si riportano le verifiche preliminari sulle unità immobiliari urbane (UIU) oggetto della procedura. In particolare, in relazione agli immobili riportati ai capi A, B, C (particella 685), D (particella 999), E (particella 684).

1.1.2.1 Particella 685 (capi A, B, C dell'atto)

Le unità immobiliari identificate con i sub 6, 7, 14 della particella 685 non costituiscono "*un'unica unità immobiliare*" come riportato nell'atto, in quanto nessuna di queste è dotata di propria autonomia funzionale.

Al contrario queste sono comprese in un "Complesso per la lavorazione e conservazione della frutta" più ampio dedicato alla lavorazione industriale dei prodotti ortofrutticoli, all'interno del quale non vi è alcuna delimitazione.

Pertanto, a giudizio del CTU, queste devono essere classificate come "*Parte di fabbricato per industria*".

1.1.2.2 Particella 999 (capo D dell'atto)

Dall'esame della mappa è emerso che i servizi catastali hanno rilevato sulla particella n°232 del foglio 21 una costruzione accatastata d'ufficio ai sensi del D. Lgs. 78/2010, con la particella n°999.

Tuttavia in seguito alla visita sui luoghi è stato possibile osservare che sulla superficie di pertinenza della particella 232 non vi fosse alcuna costruzione, ma solo accatastamenti di pedane in legno per il trasporto dei prodotti ortofrutticoli (con ogni probabilità erroneamente classificati come costruzioni).

Pertanto è necessario provvedere ad una rettifica della classificazione d'ufficio operata dal catasto.

1.1.2.3 Particella 684 (capo E dell'atto)

Dalla visita sui luoghi e dall'esame degli elaborati planimetrici è emerso che la particella 684 costituisce un locale adibito al controllo del serbatoio di acqua posto a servizio dell'impianto idraulico dell'intero complesso industriale. Oltre ciò è emerso che la costruzione è posta all'interno di una corte (sub 17), resa esclusiva dalla costruzione di un muro divisorio e posta a servizio di unità immobiliari non oggetto della procedura.

1.2 OPERAZIONI PERITALI

Il 06/12/2013 è stata inviata regolare comunicazione della visita agli immobili (raccomandata con ricevuta di consegna) al signor DEBITORE.

Il 29/11/2013 è stata presentata all' Agenzia del Territorio di Latina – servizi catastali – la richiesta di acquisizione degli atti relativi all'acquistamento delle unità immobiliari urbane (UIU) oggetto della procedura.

Il 30/12/2013 è avvenuto l'accesso agli immobili al n°836 Via Appia Lato Roma (KM 118+300). Sul posto era presente, oltre al CTU, il signor DEBITORE. Nell'occasione sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico del locale deposito.

Il 30/12/2013 è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi richiesta di copie di atti depositati in archivio relativi agli immobili in oggetto e richiesta di certificato di destinazione urbanistica per i terreni.

Il 15/01/2014 è avvenuto il secondo accesso nell'abitazione ubicata in località GEGNI (Foglio 21, part. 587, 693, 694). Sui luoghi, oltre il CTU, era presente il signor DEBITORE; nell'occasione è stato eseguito il rilievo fotografico dell'abitazione.

Il 23/01/2014 è stata presa visione della documentazione tecnica depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, di cui è stata acquisita una copia.

Il 14/02/2013 è stata presentata presso la Conservatoria dei Registri (Agenzia del Territorio di Latina - servizi di pubblicità immobiliare) la richiesta di acquisizione degli atti relativi agli immobili riportati nel verbale di pignoramento, al fine di verificare l'esistenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni rispetto a quelle riportate nella documentazione ipocatastale.

Il 24/02/2014 il CTU ha inviato alle parti la relazione in forma provvisoria per le osservazioni.

1.3 ELABORATI PRODOTTI E ACQUISITI

1.3.1 Produzione CTU

La relazione è integrata con gli elaborati allegati, illustrati nella Tabella 1.

N	TIPO	DESCRIZIONE
A00	RELAZIONE	RELAZIONE CTU
A01	LETTERA	ACCESSO AI LUOGHI
A02	LETTERA	ACCESSO AGLI ATTI DEL COMUNE
A03	VERBALE	VERBALE
A04	FOTOGRAFIE	PARTE DI FABBRICATO INDUSTRIALE
A05	FOTOGRAFIE	ABITAZIONE IN VILLINO
A06	DISEGNO	PARTE DI FABBRICATO INDUSTRIALE
A07	DISEGNO	ABITAZIONE PIANO TERRA
A08	DISEGNO	ABITAZIONE PIANO PRIMO
A09	DISEGNO	ABITAZIONE SEMINTERRATO
A10	DISEGNO	ABITAZIONE CORTE ESTERNA
A11	DOCUMENTO	VERIFICHE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA
A12	DOCUMENTO	MODELLO EX ART. 28 C.P.C.

Tabella 1 elaborati allegati alla relazione prodotti dal CTU

Gli originali sono allegati alla copia del Giudice

1.3.2 Agenzia delle Entrate – Catasto

Dall’Agenzia del Territorio, rispettivamente dai *Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare* è stata acquisita la documentazione riportata in tabella 2 ed in tabella 3.

1.3.2.1 Catasto

Dal *Catasto* sono state acquisite mappe, elaborati planimetrici, visure e planimetrie.

N	TIPO	DESCRIZIONE
B01	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS Foglio 21 (Via Appia - Roma)
B02	DISEGNO	ELABORATO PLANIMETRICO F.21 P.685 DEL 22/02/1985
B03	DISEGNO	ELABORATO PLANIMETRICO F.21 P.685 DEL 18/06/1987
B04	DISEGNO	ELABORATO PLANIMETRICO F.21 P.685 DEL 19/09/2001
B05	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 21 Part. 685 Sub 6
B06	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 21 Part. 685 Sub 7
B07	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 21 Part. 685 Sub 14
B08	DOCUMENTO	NCEU Foglio 21 Part. 685 Sub 6 – VISURA STORICA
B09	DOCUMENTO	NCEU Foglio 21 Part. 685 Sub 7 – VISURA STORICA
B10	DOCUMENTO	NCEU Foglio 21 Part. 685 Sub 14 – VISURA STORICA
B11	DOCUMENTO	NCEU Foglio 21 Part. 684 – VISURA STORICA
B12	DOCUMENTO	NCEU Foglio 21 Part. 999 Sub 1 – VISURA STORICA
B13	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS Foglio 38 (Via Appia - Itri)
B14	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 38 Part. 587
B15	DOCUMENTO	NCEU Foglio 38 Part.587 – VISURA STORICA IMMOBILE
B16	DOCUMENTO	NCT Foglio 38 Part.587 – VISURA STORICA
B17	DOCUMENTO	NCT Foglio 38 Part.693 – VISURA STORICA
B18	DOCUMENTO	NCT Foglio 38 Part.694 – VISURA STORICA

Tabella 2 documenti acquisiti dal Catasto

1.3.2.2 Conservatoria dei Registri Immobiliari

Dalla *Conservatoria dei Registri Immobiliari* sono state acquisite informazioni relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni relative agli immobili interessati dalla procedura.

N	TIPO	DESCRIZIONE
C01	DOCUMENTO	Fabbricato Foglio 21 Part. 685 Sub 6 - Ispezione Ordinaria Immobile
C02	DOCUMENTO	Fabbricato- Foglio 21 Part.685 Sub 7 – Ispezione Ordinaria Immobile
C03	DOCUMENTO	Fabbricato- Foglio 21 Part.685 Sub 14 – Ispezione Ordinaria Immobile
C04	DOCUMENTO	Fabbricato- Foglio 21 Part.684 – Ispezione Ordinaria Immobile
C05	DOCUMENTO	Fabbricato- Foglio 21 Part.999 Sub 1 – Ispezione Ordinaria Immobile
C06	DOCUMENTO	Terreno - Foglio 38 Part.587 – Ispezione Ordinaria Immobile
C07	DOCUMENTO	Terreno - Foglio 38 Part.693 – Ispezione Ordinaria Immobile
C08	DOCUMENTO	Terreno - Foglio 38 Part.694 – Ispezione Ordinaria Immobile

Tabella 3 documenti acquisiti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari

1.3.3 Comune di Fondi

Dall'Ufficio Tecnico Comunale sono stati acquisiti documenti relativi agli immobili oggetto della procedura (Tabella 4).

N	TIPO	DESCRIZIONE
D01	DOCUMENTO	Certificato Destinazione Urbanistica Via Appia Lato Roma e Via Appia Lato Itri
D02	DOCUMENTO	Licenza Edilizia N°2368 del 07/05/1973 (con elaborato grafico)
D03	DOCUMENTO	Progetto di variante in diminuzione di volume di fabbricato sito in via appia lato Itri
D04	DOCUMENTO	Licenza Edilizia n°1050 del 23/06/1971 (F.21 P.685) "Complesso per la lavorazione e conservazione della frutta"
D05	DOCUMENTO	Domanda di condono edilizio prot. 1/8775/86 del 18/04/1976 (Mod. 47/85-R con elaborato grafico)

Tabella 4 documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di FONDI

2 DESCRIZIONE

2.1 PATRIMONIO IMMOBILIARE

2.1.1 Unità immobiliari oggetto di stima

Il patrimonio immobiliare è costituito da diverse unità immobiliari urbane (UIU):

1. Parte di fabbricato per attività industriale, costituente “Complesso per la lavorazione e conservazione della frutta”.
2. Parte di una corte di fabbricato di maggior ampiezza.
3. Un fabbricato costruito per speciali esigenze di attività industriale.
4. Un abitazione di tipo Villino.

Gli immobili sono ubicati in due differenti zone del territorio di Fondi:

1. il fabbricato per attività industriale è ubicato in Via Appia Lato Roma, località GROTTI, nella zona agricola della parte OVEST del comune (Foglio n°38).
2. l'abitazione è ubicata in Via Appia Lato Itri, Località GEGNI o GRECI nella zona Agricola della parte EST del comune (Foglio n°21)

Nella descrizione e nell'ambito della stima si farà riferimento a due lotti identificati nel modo seguente:

1. Parte di fabbricato per attività industriale di *via Appia Lato Roma*

Foglio n°21, particella 685, sub 6, C2 magazzino.

Foglio n°21, particella 685, sub 7, C2 magazzino.

Foglio n°21, particella 685, sub 14, D7 locale per speciali esigenze.

Queste particelle sono oggetto di domanda di sanatoria ex legge 47/85 nuove costruzioni realizzate in assenza di permesso e per cambio di destinazione d'uso da locali lavorazione a locali commerciali.

2. Abitazione di *via Appia Lato Itri*

Foglio n°38, particella 587, A7 abitazione in villino.

Foglio n°38, particella 693, terreno (corte).

Foglio n°38, particella 694, terreno (corte).

Dalla stima si escludono le unità immobiliari la cui classificazione catastale deve essere oggetto di revisione, come nel caso della particella 999, oppure trovandosi in corti di proprietà aliena necessitano di ulteriori e più approfondite verifiche relative ai diritti di proprietà ed eventuali servitù, come è il caso della particella 684.

2.1.2 Unità immobiliari escluse dalla stima

Il fabbricato identificato sul foglio 21 con la particella n°**999** non esiste, allo stato attuale è un terreno parte della corte nord del fabbricato industriale identificato con la particella 685, che non è direttamente accessibile dai locali facenti parte dei sub 6, 7 e 14, della particella.

Dall'esame della mappa è emerso che i servizi catastali hanno rilevato sulla particella n°232 del foglio 21 una costruzione accatastata d'ufficio ai sensi del D. Lgs. 78/2010, con la particella n°999.

Il fabbricato identificato sul foglio 21 con la particella n°**684** attualmente è un locale tecnico di servizio per il pompaggio e la distribuzione di acqua potabile, isolato dagli altri beni e situato in una corte recintata (sub 17), posta ad uso esclusivo di UIU non comprese nell'attuale procedura (Allegato A04. Foto 15 e 16).

Pertanto alla luce delle verifiche preliminari, considerati i problemi relativi all'identificazione ed alla commerciabilità di questi due immobili nel seguito si farà riferimento al locale per attività industriale ed all'abitazione, escludendo questi ultimi due cespiti dalla parte di fabbricato industriale che sarà oggetto di stima.

2.1.3 Criteri di calcolo della consistenza

Il calcolo della consistenza (vedi tabella 7 e tabella 10 e seguenti) si esegue sia in termini di vani che di superfici, in modo da ottenere i dati utili alla determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare urbana.

Il calcolo dei vani è svolto come disposto dal DPR n°1142¹ del 1/12/1949. Diversamente, per il calcolo delle superfici lorde, ossia comprensive dei muri, si fa riferimento alle disposizioni del DPR n°138² del 23/3/1998, distinguendo tra:

- A. **vani principali** e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.
- B. **Vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili.
- C. **Balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva.
- D. **Area scoperta** o a questa assimilabile.

Nella tabella è riportato anche il calcolo delle superfici nette, ossia al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, come disposto dal DM LL.PP. n°801 del 10/5/77³.

Nel dettaglio, nella tabella si illustrano, nelle colonne:

- *Classe* i coefficienti correttivi delle superfici:
 - o lorde valutate secondo le disposizioni dell'Allegato C del DPR 138/98;
 - o nette valutate secondo le disposizioni del DM 801/77 in funzione della diversa destinazione d'uso.
- *Area*, riportando:
 - o superfici reali nette e lorde dei diversi vani,
 - o superfici corrette in funzione dei coefficienti correttivi.

La superficie lorda viene impiegata nella stima del valore di mercato delle unità immobiliari.

La superficie netta viene impiegata sia nella determinazione della consistenza, sia nel calcolo dei costi della sanatoria.

¹ "Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano"

² "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri..." Allegato C (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria)

³ "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici"

2.2 FABBRICATO PER INDUSTRIA VIA APPIA L. ROMA

2.2.1 Zona urbana

La zona dove sono ubicati gli immobili è situata nella parte ovest del centro urbano del Comune di Fondi (popolazione residente 37 963 abitanti), al km 118+300 di via Appia Lato Roma in corrispondenza dell'incrocio con via Grotte.

L'area su cui insistono i terreni oggetto di stima è ad una distanza dal centro di circa 2.1 km, mentre la distanza dal M.O.F. e dalla stazione ferroviaria di Fondi-Sperlonga è di circa 3.1 km.



Foto aerea del sito di via Appia lato Roma

Nel Piano Regolatore Generale – approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/3/1978 e aggiornato con Delibera del Consiglio Comunale n°88 del 16/05/1980 – i terreni ricadono, parte nella *zona agricola V2 (Verde Agricolo Attrezzato)*, parte nella viabilità e parte a rispetto stradale.

Il terreno ricade nella fascia di rispetto della Via Appia (profonda 100 m) classificata come bene lineare diffuso a testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini.

Nella zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare l'area ricade nella *zona semicentrale C1 (San Magno)*.

2.2.2 **Fabbricato**

La costruzione (Allegato A04. Foto 1 e 2) elevata su un unico livello fuori terra è accessibile direttamente dalla via Appia attraverso una corte comune, oppure attraverso via delle Grotte, attraverso il passaggio in unità immobiliari di proprietà aliena.

La costruzione del fabbricato è avvenuta prima del 1967, nel tempo sono stati realizzati degli ampliamenti, il primo nel 1971 con la costruzione della parte retrostante; a cui si sono aggiunti nel seguito ulteriori ampliamenti realizzati mediante la costruzione di pensiline (come meglio descritto nel grafico allegato alla domanda di sanatoria).

Le unità immobiliari oggetto della procedura non godono di propria autonomia funzionale, ma sono parte di un complesso immobiliare più grande (superficie complessiva di circa m² 4848), pertanto nel seguito della descrizione si farà riferimento esclusivamente alle parti afferenti i sub oggetto della procedura, localizzate nella parte di fabbricato prospiciente la via Appia.

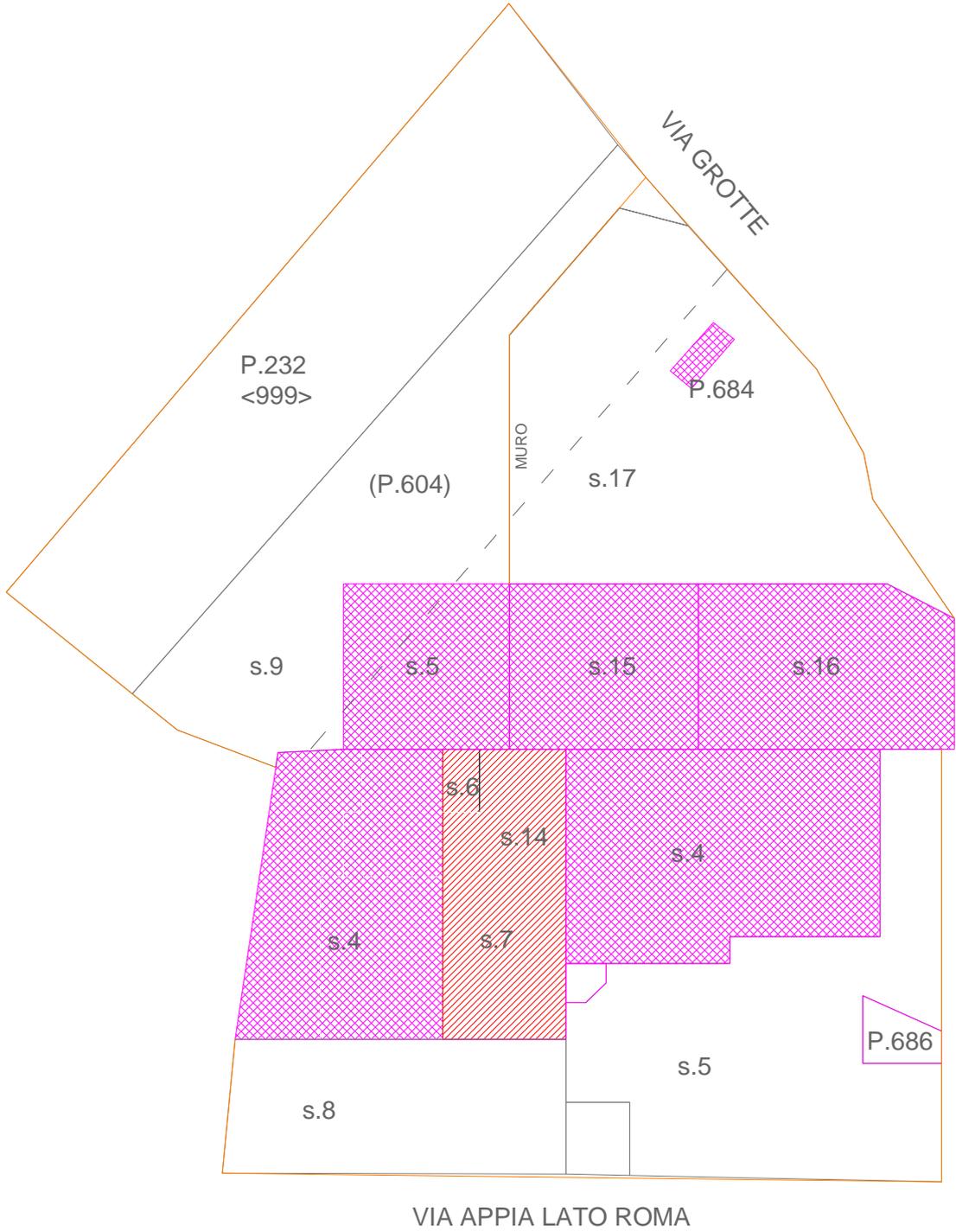
Il complesso industriale costituisce un'unità funzionale per la raccolta, lavorazione, stoccaggio e distribuzione dei prodotti agricoli, attualmente in esercizio. Le unità oggetto di verifica non sono separate da quelle confinanti da alcun tipo di limite fisico, ma costituiscono un unico spazio dedicato alla lavorazione ed allo stoccaggio di prodotti ortofrutticoli.

La parte di interesse della stima (superficie m² 679.72) è composta da due corpi:

- una parte di struttura in cemento armato a telaio spaziale con copertura ad archi in c.a. e tavelloni in laterizio, edificata prima del 1967, corrispondente alla parte prospiciente la via Appia (Allegato A04. Foto 3, 4, 5, 6, 7, 8).
- Una parte di struttura in muratura con copertura piana, edificata nei primi anni settanta del novecento, corrispondente alla parte retrostante (Allegato A04. Foto 9, 10, 11, 12, 13, 14).

Le chiusure verticali sono rifinite con intonaco civile.

Gli infissi esterni, localizzati nella parte superiore delle tamponature, sono realizzati in ferro con vetro di tipo ordinario, mentre gli ingressi sono realizzati con portoni in ferro.



Planimetria dei diversi sub contenuti nel complesso industriale

2.2.3 Parte di fabbricato industriale

La parte di fabbricato industriale è situato al piano terra dell'edificio, precisamente nella parte sud-ovest della costruzione che lo contiene.

L'immobile - come già detto, non ha autonomia funzionale, ma è parte di un complesso più grande - presenta un unico ingresso ubicato nel prospetto principale di via Appia e permette l'accesso al locale per attività industriale tramite un portone in ferro; un secondo accesso è localizzato nella parte retrostante del lotto, su via delle Grotte.

Dal rilievo eseguito l'unità immobiliare oggetto di verifica è costituita da due corpi:

- il primo corpo (settore 1), realizzato prima del 01/09/1967 – con struttura a telaio in c.a. con copertura a volte in c.a. e laterizio – fronte stante la Via Appia, è caratterizzato da una pianta rettangolare di circa 16.80 m di larghezza per circa 22.75 m di lunghezza, con altezza variabile da m 6.85 all'imposta a m 9.45 in volta, la superficie coperta risulta di circa 382.2 m², ed è in minima parte sop-palcato lungo il lato divisorio dei due corpi con una struttura metallica. La UIU è classificata in NCEU interamente C2.
- il secondo corpo (settore 2), realizzato con licenza n°1050 del 23/06/1971 – con struttura in muratura - adiacente al retro del primo corpo, caratterizzato da una pianta rettangolare di circa 17.10 m di larghezza per circa 17.40 m di lunghezza, con altezza costante di 5.80 m, con una superficie lorda di 297.54 m². La UIU è classificata in NCEU parte C2, parte D7.

Dalla classificazione catastale risultano le seguenti destinazioni: *C2 Magazzini e locali di deposito, D7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.*

Nella parte di fabbricato non sono presenti bagni di servizio.

Le chiusure verticali e orizzontali interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura di tipo tradizionale di colore bianco, il pavimento è realizzato con battuto di cemento. Gli infissi esterni sono con griglia in ferro privi di serranda avvolgibile.

L'impianto elettrico è dotato di linee di alimentazione separate per le diverse tipologie di apparecchi. L'illuminazione è realizzata con lampade al neon a soffitto collegate ad un quadro centrale, posto in armadio protetto. L'impianto antincendio è stato realizzato con estintori adeguatamente segnalati.

Al momento della verifica, nei locali del primo corpo sono state rilevate delle macchine per la lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti ortofrutticoli in cassette e pallet per la grande distribuzione. Mentre i locali del secondo corpo sono impiegati come celle frigorifere per la conservazione della frutta, complete di impianti di refrigerazione.

Gli identificativi catastali sono illustrati nella tabella 5.

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA
NCEU	FONDI	21	685	6	C2
NCEU	FONDI	21	685	7	C2
NCEU	FONDI	21	685	14	D7

Tabella 5 Dati immobile di Via Appia - Roma

Catastalmente il locale per attività industriale è costituito dall'unione dei sub 6, 7 e 14, derivanti dal sub 1⁴.

Tabella 6: Dati catastali delle UIU comprese nella parte di fabbricato

Dati identificativi			Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (m ²)	Rendita (€)
21	685	6	C2	6	20	72.30
21	685	7	C2	6	340	1229.17
21	685	14	D7	-	-	1136.21

2.2.3.1 Consistenza

Nella Tabella seguente si riporta il dettaglio delle superfici.

Tabella 7 Consistenza dell'unità immobiliare secondo DPR 138/98 e DM 801/77 (RL reale lorda. RN netta)

Piano		Vani		Classe		Area			
Liv.	H	ID	Descrizione	D801	D138	RN	RL	D801	D138
T	9.45:6.85	S01	SETTORE 1. LOCALE 1	1	1	216.33	231.5	216.33	231.50
T	9.45:6.85	S02	SETTORE 1. LOCALE 2	1	1	141.22	150.14	141.22	150.14
T	5.8	L01	SETTORE 2. LOCALE 1	1	1	132.82	147.93	132.82	147.93
T	5.8	L02	SETTORE 2. LOCALE 2	1	1	76.87	88.59	76.87	88.59
T	5.8	L03	SETTORE 2. LOCALE 3	1	1	53.2	61.56	53.20	61.56
T	2.25	S03	SETTORE 1. SOPPALCO	0.6	0.50	26.4	26.4	15.84	13.20

TOTALE

Dal rilievo effettuato il locale per attività industriale ha una consistenza (arrotondata al metro quadro):

- in termini di superficie utile netta 636.00 m²;
- in termini di superficie lorda commerciale (S_c) di 693.00 m².

⁴ Frazionamento in atti dal 8/05/1998

2.2.4 Abilitazione edilizia

Dai documenti depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale risulta che il fabbricato contenente gli immobili è stato realizzato

- in parte prima del 1967, con la costruzione della struttura a volte in cemento armato (settore 1);
- ampliato nel 1971 mediante la realizzazione dei corpi in muratura retrostanti, autorizzate con **licenza edilizia n°1050 del 23/06/1971** (settore 2);
- ampliato dopo il 1977, senza abilitazione, mediante la realizzazione di altri corpi sulla parte retrostante del fabbricato e la realizzazione di pensiline esterne, sui lati maggiori della costruzione.

Il fabbricato è oggetto di *Domande di Sanatoria per abusi edilizi n°1/8774/86 e n°1/8775/86 del 18/04/1986* presentate da DEBITORE e OMISSIS, relative ad opere ad uso non residenziale (Pratiche n°3859 e 3860 Modello 47/85-D).

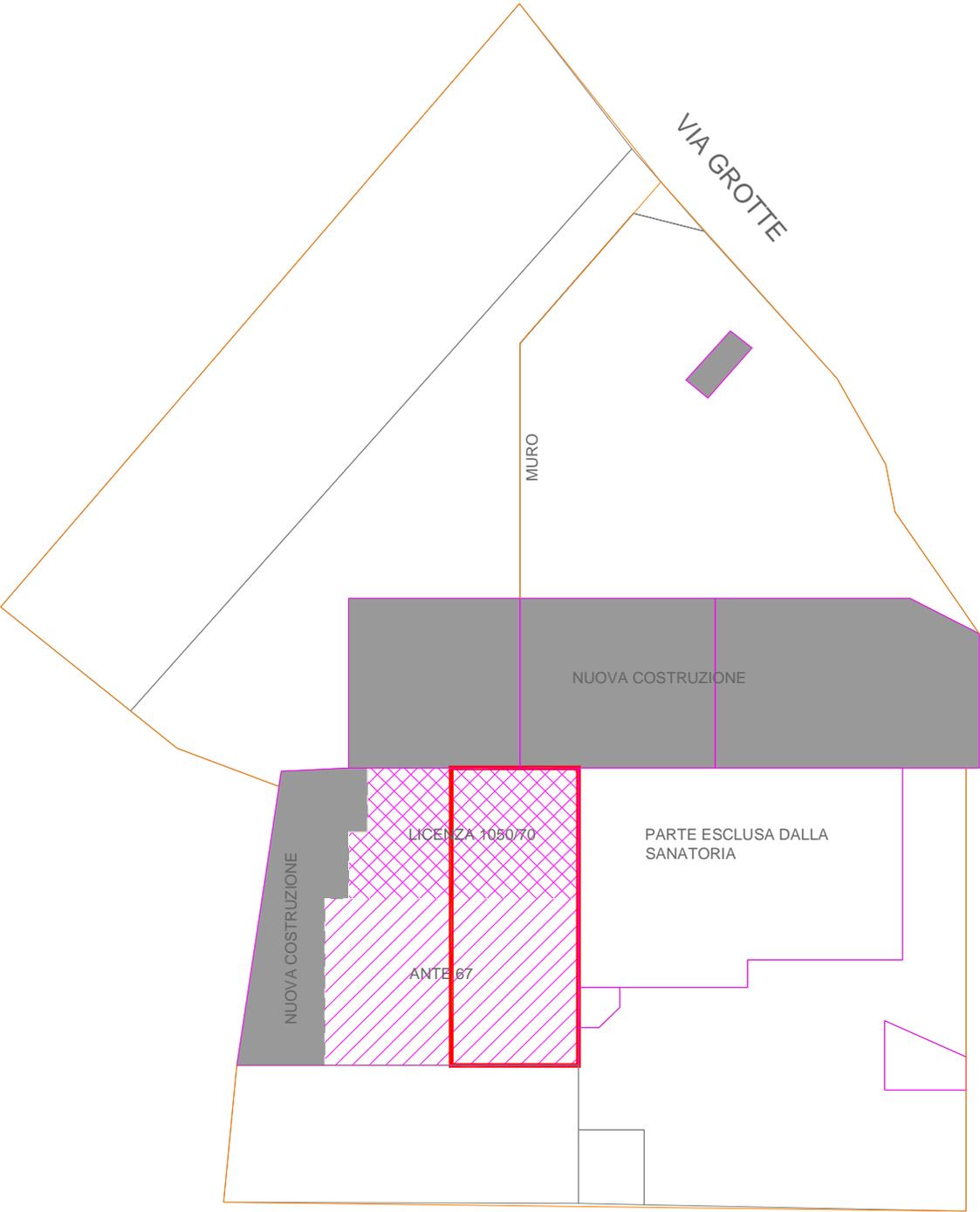
La parte di fabbricato oggetto della procedura fa parte dei primi due corpi di fabbrica. Nel dettaglio:

1. la superficie delle UIU contenuta nella costruzione realizzata prima del 1967, ha superficie utile netta di m² 373.39 su un totale di m² 712.80 dichiarati in sanatoria (la restante parte afferisce il sub 4 escluso dalla procedura);
2. la superficie della UIU contenuta nella costruzione realizzata con licenza n°1050/1971, ha superficie utile netta di m² 262.89 su un totale di m² 488.84 dichiarati in sanatoria (la restante parte afferisce il sub 4 escluso dalla procedura).

Il totale dell'oblazione versata al 2013 risulta pari a £ 9 661 000 (€ 4989.49).

Per quel che concerne la realizzazione del soppalco all'interno del deposito non risultano presentate DIA a riguardo, pertanto ne consegue che lo stesso è stato costruito sprovvisto di titolo abilitativo, tuttavia questo può essere riconsiderato nell'ambito delle domande di sanatoria.

La domanda di sanatoria è stata definita sia per quanto concerne la consistenza del fabbricato e degli abusi realizzati (mediante l'elaborato grafico depositato il 22/01/2004) sia per quanto concerne l'accatastamento. Mentre agli atti non risultano depositate le certificazioni relative all'idoneità statica del fabbricato.



VIA APPIA LATO ROMA
Parti di fabbricato comprese nella sanatoria

2.2.4.1 Computo delle diverse voci della sanatoria.

Nell'ambito della sanatoria delle opere abusive, con riferimento all'epoca di costruzione, sono emerse tre tipologie di opere:

1. Settore autorizzato ed edificato prima dell'anno 1967 oggetto di cambio di destinazione d'uso da locale lavoro- razione a locale commerciale (m ²)	712.80 m ²
2. Locale autorizzato ed edificato nell'anno 1971 oggetto di cambio di destinazione d'uso da locale lavorazione a lo- cale commerciale (m ²)	488.48 m ²
Volume Vuoto per pieno (m ³)	2833.18 m ³
3. Superficie coperta dei settori non autorizzati da condona- re (m ²)	1538.90 m ²
Volume vuoto per pieno (m ³)	8830.58 m ³
Superficie utile lorda commerciale	1370.97 m ²
Superficie utile lorda commerciale	126.84 m ²
Totale superficie lorda commerciale	1497.81 m ²
4. Pensiline:	
Pensilina 1	174.00 m ²
Pensilina 2	225.50 m ²
Pensilina 3	196.00 m ²
Pensilina 4	270.00 m ²
Superficie totale pensiline	865.50 m ²

Per queste occorre effettuare la valutazione dei costi derivanti dal pagamento dei contributi sulle opere di urbanizzazione e sul costo di costruzione, dei diritti comunali, dell'oblazione e degli interessi maturati sulle cifre non versate (vedi paragrafo 3.2.2.1.7 "Oneri concessori e sanatoria degli abusi edilizi" a pagina 44).

Nella stima dei costi della sanatoria si distinguerà tra il costo relativo a tutto il fabbricato e quello relativo agli immobili oggetto della procedura.

2.2.5 Proprietà e possesso

2.2.5.1 Parte di fabbricato industriale (p. 685)

I sub 6, 7 e 14, della particella 685 sono di proprietà per l'intero del signor DEBITORE. Nell'ambito della verifica sono state effettuate delle ispezioni ipotecarie sull'immobile per verificare se nel tempo siano state eseguite ulteriori trascrizioni ed iscrizioni.

2.2.5.1.1 Trascrizioni ed iscrizioni dei sub 6, 7 e 14

2.2.5.1.1.1 Scritture registrate prima dell'atto di pignoramento

Dalle verifiche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state rilevate le scritture elencate nel seguito.

1. TRASCRIZIONE del 21/12/2001 - Registro Particolare 18315 Registro Generale 26956
Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 28336 del 22/11/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - S. D. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. TRASCRIZIONE del 12/12/2012 - Registro Particolare 18407 Registro Generale 26546
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA S. D. TERRACINA Repertorio 1726/2012 del 21/11/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2.2.5.1.1.2 Scritture registrate dopo l'atto di pignoramento

Dopo l'atto di pignoramento non è stata registrata nessuna scrittura.

2.2.5.1.2 Stato di possesso

Al momento della verifica dei luoghi svolta il 30/12/2013, il possesso dell'immobile è del signor DEBITORE

All'interno dei locali si svolge l'attività della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX & C. S.A.S. con sede in FONDI, proprietaria dei sub confinati, che lo utilizza per la raccolta, lavorazione, stoccaggio e distribuzione della frutta.

2.2.5.2 Fabbricato per le speciali esigenze di un'attività industriale (P. 684)

La particella 684 risulta di proprietà per l'intero del signor DEBITORE.

2.2.5.2.1 *Trascrizioni ed iscrizioni sulla particella 684*

2.2.5.2.1.1 Scritture registrate prima dell'atto di pignoramento

Dalle verifiche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state rilevate le scritture elencate nel seguito.

1. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - S. D. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 12/12/2012 - Registro Particolare 18407 Registro Generale 26546

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA S. D. TERRACINA Repertorio 1726/2012 del 21/11/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2.2.5.2.1.2 Scritture registrate dopo l'atto di pignoramento

Dopo l'atto di pignoramento non è stata registrata nessuna scrittura.

2.2.5.2.2 *Stato di possesso*

Al momento della verifica questa è situata nella corte confinante e non è direttamente accessibile dalle altre unità immobiliari, da ciò si deduce che non è nel possesso del signor DEBITORE.

2.2.5.3 Terreno – corte esterna (P. 999)

La particella 999 risulta di proprietà per l'intero del signor DEBITORE.

2.2.5.3.1 Trascrizioni ed iscrizioni sulla particella 999

2.2.5.3.1.1 Scritture registrate prima dell'atto di pignoramento

Dalle verifiche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state rilevate le scritture elencate nel seguito.

1. TRASCRIZIONE del 12/12/2012 - Registro Particolare 18407 Registro Generale 26546
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA S. D. TERRACINA Repertorio 1726/2012 del 21/11/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2.2.5.3.1.2 Scritture registrate dopo l'atto di pignoramento

Dopo l'atto di pignoramento non è stata registrata nessuna scrittura.

2.2.5.3.2 Stato di possesso

Al momento della verifica questa è costituita dalla parte nord – ovest della corte posteriore del complesso immobiliare in cui sono presenti anche le altre UIU (P. 685). Questa è direttamente accessibile da via delle grotte, oppure dalle altre unità immobiliari, passando attraverso subalterni di proprietà aliena. Il possesso è del signor DEBITORE in condivisione con i proprietari degli altri subalterni.

2.3 ABITAZIONE DI VIA APPIA LATO ITRI

2.3.1 Zona urbana

La zona dove sono ubicati gli immobili è situata nella parte est del centro urbano del Comune di Fondi, su via Carlo Levi, traversa della via Appia Lato Itri, in corrispondenza dell'incrocio con Via del Tirozzo e del fosso di Valmaiura.

Il sito ricade nel Foglio n°38 ed è posto ad una distanza di circa 2.0 Km dal centro cittadino, e circa 3.0 Km dalla stazione ferroviaria.



Foto aerea del sito di via Appia lato Itri

Nel Piano Regolatore Generale la zona è *AGRICOLA V2 (Verde Agricolo Normale)*.

Il terreno ricade nella fascia di rispetto (profonda 100 m) dei beni lineari diffusi a testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini relativo alla Via Appia

Inoltre tutti i mappali ricadono in parte nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblica soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n°42/2004, considerata la prossimità del fosso Valmaiura.

Nella classificazione del territorio fatta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare la località GEGNI è classificata zona 2 (C1) Semicentrale, tipologia prevalente: Abitazioni civili.

2.3.2 Edificio

L'edificio (Allegato A05. Foto 1, 2, 3, 4, 5, 6) presenta, in pianta, una forma complessa caratterizzata dalle massime dimensioni di ingombro circa m² 23.55 x 22.45 di lato.

In elevazione è distribuito su due livelli fuori terra.

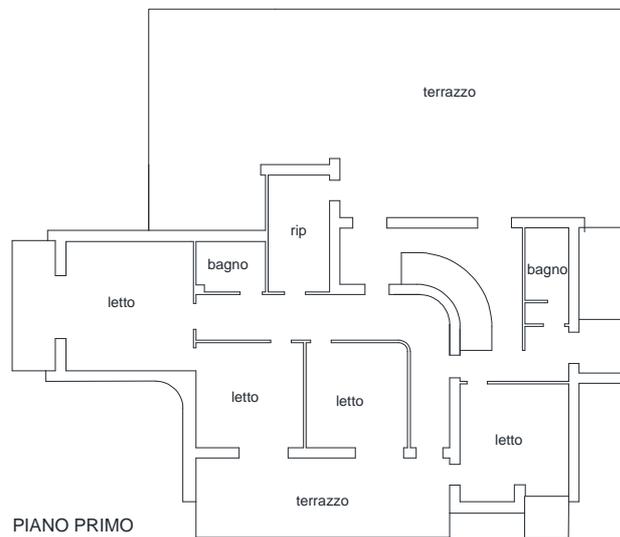
La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo con lo spessore di 0.30 cm, gli orizzontamenti sono in latero – cemento, le scale ed i balconi sono realizzati con solette in c.a..

La copertura è a tetto a falde realizzate in latero-cemento, rifinita con manto di tegole in laterizio e coibentazione.

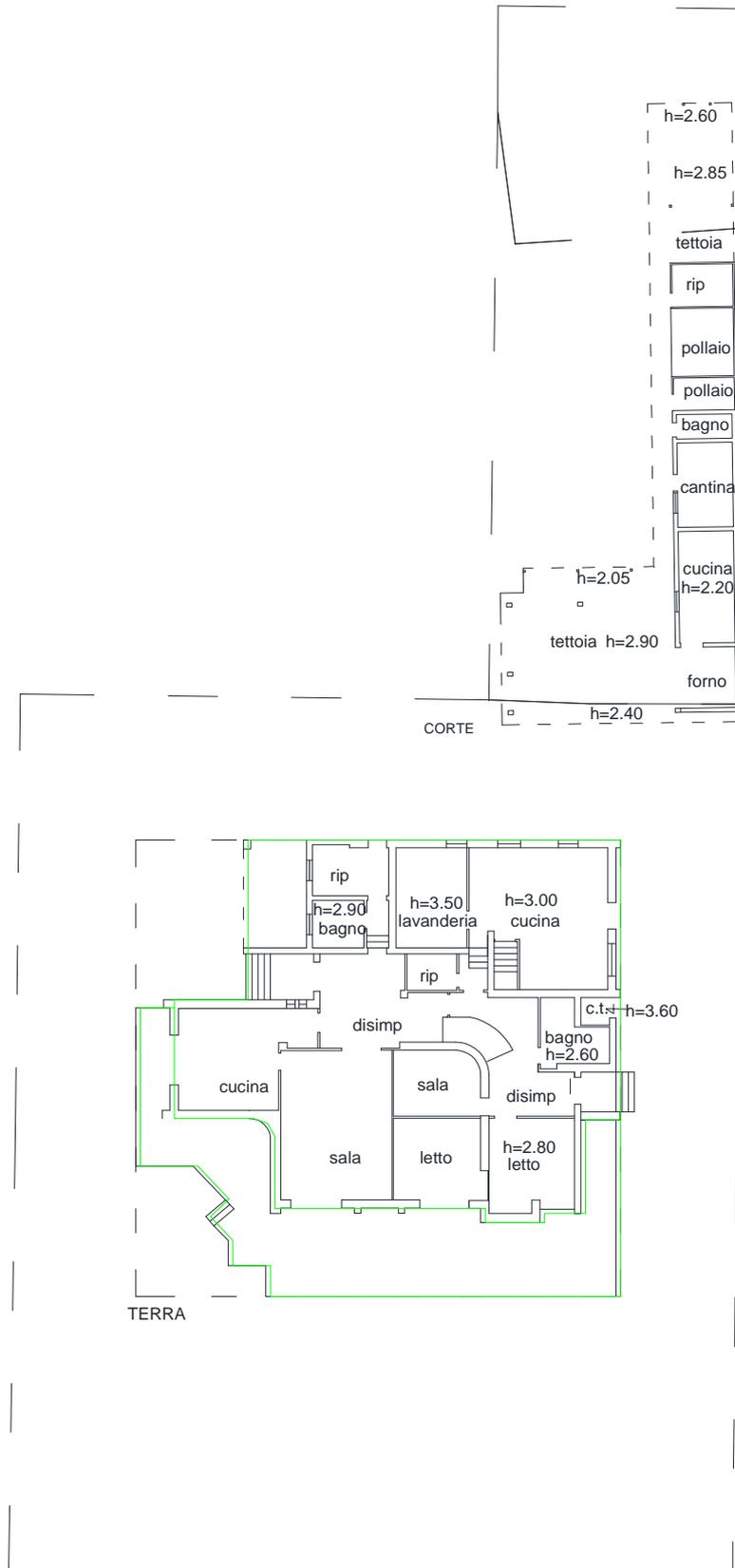
Il rivestimento degli esterni è realizzato con intonaco di colore bianco mentre gli infissi esterni sono realizzati in legno con persiane a battente.

All'interno della corte è ricavato un ampio giardino ed il parcheggio, oltre ad un porticato indipendente all'interno del quale sono stati realizzati dei vani in muratura.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano, mentre lo smaltimento delle acque luride avviene attraverso pozzo chiarificatore.



Villino. Pianta piano primo



Villino. Pianta piano terra

2.3.3 Villino

Nel nuovo catasto urbano l'unità immobiliare è identificata con la particella n°587. L'unità è classificata con: categoria A7 (*Villino*); classe 3; consistenza 13 vani, rendita pari a € 1409.93.

Nella tabella sono riportati i dati catastali sintetici inerenti all'unità immobiliare urbana.

Tabella 8: dati catastali per fabbricati

Dati identificativi			Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Rendita (€)
38	587	-	A7	3	13 vani	1409.93

Mentre nella tabella successiva si riportano i dati relativi ai terreni su cui è stata edificata la costruzione.

Tabella 9: dati catastali per terreni

Dati classamento				Consistenza e rendita		
Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza (m ²)	Rendita D. (€)	Rendita A. (€)
38	587	ENTE URBANO	-	1500	-	-
38	693	AGRUMETO	2	120	2.17	1.12
38	694	AGRUMETO	2	280	5.06	2.60
				1900		

L'abitazione si sviluppa su due livelli:

- un piano giorno composto da due sale, due cucine, due camere, due bagni, una lavanderia, tutti collegati da un disimpegno e dalle scale, oltre un terrazzo prospiciente il giardino posto a confine della via Appia (Allegato A05. Foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15);
- un piano notte, composto da quattro camere, due bagni, un ripostiglio, tre balconi e due terrazzi, uno prospiciente la via Appia, l'altro prospiciente la corte posteriore (Allegato A05. Foto 16, 17, 18, 19, 20, 21).

La distribuzione interna degli spazi è tale che l'accesso avviene due tramite ingressi posti sui lati Est ed Ovest della corte.

Al piano terra: sul lato sud sono ubicate le sale e le camere, mentre al centro è presente il disimpegno e le scale adiacenti; sul lato nord sono poste le cucine ed i bagni.

Al piano primo, sul lato sud sono poste le camere ed un terrazzo, al centro è posto il disimpegno e le scale; sul lato nord ci sono i locali di servizio ed un secondo terrazzo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e protetti con persiane in legno. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in intonaco civile di colore bianco. I bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa due metri; il pavimento di tutti gli ambienti è realizzato in ceramica.

L'impianto elettrico è con lampade a soffitto. L'impianto idraulico è di tipo tradizionale con apparecchi utilizzatori in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a gas e caloriferi radianti in alluminio. Inoltre sono presenti due camini, nella sala e nella cucina sul lato est.

Nella corte, sui terreni identificati con le particelle n°693 e 694 è stato realizzato un porticato con dei volumi sottostanti adibiti a cucina, ripostigli e pollaio.

2.3.3.1 Consistenza

Per il calcolo della consistenza si applicano i criteri illustrati al punto 2.1.3 a pagina 12.

Nelle Tabelle seguenti si illustra il dettaglio delle superfici dei singoli vani, divise tra vani principali ed accessori a servizio diretto, vani accessori a servizio indiretto (cantine), balconi e terrazze ed aree scoperte.

Tabella 10: Consistenza edificio secondo i DPR 1142/49, DPR 138/98 e DM 801/77
VANI PRINCIPALI

Piano		Vani		Consis.		Classe		Area		
Liv.	H	ID	Descrizione	D1142	D801	D138	RN	RL	D801	D138
PT	2.90	C01	CAMERA	1.00	1.00	1.00	17.14	19.25	17.14	19.25
PT	2.90	C02	CAMERA	1.00	1.00	1.00	18.86	21.47	18.86	21.47
PT	2.90	D01	DISIMPEGNO	1.00	1.00	1.00	49.91	54.36	49.91	54.36
PT	2.90	K01	CUCINA	1.00	1.00	1.00	28.09	32.91	28.09	32.91
PT	3.00	K02	CUCINA	1.00	1.00	1.00	42.16	49.66	42.16	49.66
PT	3.50	L01	LAVANDERIA	1.00	1.00	1.00	16.97	20.11	16.97	20.11
PT	2.90	R01	RIPOSTIGLIO	0.33	1.00	1.00	11.68	15.02	11.68	15.02
PT	2.90	R02	RIPOSTIGLIO	0.33	1.00	1.00	4.33	5.02	4.33	5.02
PT	2.90	S01	SALA	1.00	1.00	1.00	39.68	42.8	39.68	42.80
PT	2.90	S02	SALA	1.00	1.00	1.00	13.48	15.18	13.48	15.18
PT	2.90	W01	BAGNO	0.33	1.00	1.00	5.87	7.49	5.87	7.49
PT	2.60	W02	BAGNO	0.33	1.00	1.00	8.68	10.81	8.68	10.81
P1	5.80	A02	SCALA	1.00	1.00	1.00	6.21	7	6.21	7.00
P1	2.90	C03	CAMERA	1.00	1.00	1.00	24.48	29.66	24.48	29.66
P1	2.90	C04	CAMERA	1.00	1.00	1.00	16.79	19.5	16.79	19.50
P1	2.90	C05	CAMERA	1.00	1.00	1.00	15.81	17.21	15.81	17.21
P1	2.90	C06	CAMERA	1.00	1.00	1.00	18.35	22.6	18.35	22.60
P1	2.90	D02	DISIMPEGNO	1.00	1.00	1.00	22.34	25.99	22.34	25.99
P1	2.90	D03	DISIMPEGNO	1.00	1.00	1.00	23.24	26.51	23.24	26.51
P1	2.90	R03	RIPOSTIGLIO	0.33	1.00	1.00	10.67	12.45	10.67	12.45
P1	2.90	W03	BAGNO	0.33	1.00	1.00	5.13	6.15	5.13	6.15
P1	2.90	W04	BAGNO	0.33	1.00	1.00	6.12	8.37	6.12	8.37

Tabella 11: Consistenza edificio secondo i DPR 1142/49, DPR 138/98 e DM 801/77
VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO

Piano		Vani		Consis.	Classe			Area		
Liv.	H	ID	Descrizione	D1142	D801	D138	RN	RL	D801	D138
PT	3.60	V01	VANO TECN.	0.00	0.60	0.25	3.02	1.89	1.81	0.47
P-1	1.91	R04	CANTINA	0.33	0.60	0.50	21.21	28.43	12.73	14.22

Tabella 12: Consistenza edificio secondo i DPR 1142/49, DPR 138/98 e DM 801/77
BALCONI E TERRAZZE

Piano		Vani		Consis.	Classe			Area		
Liv.	H	ID	Descrizione	D1142	D801	D138	RN	RL	D801	D138
PT	0.00	E01	ATRIO	0.00	0.60	0.30	7.6	8.99	4.56	2.70
PT	0.00	E02	ATRIO	0.00	0.60	0.30	5.11	6.21	3.07	1.86
PT	0.00	P01	PORTICATO	0.00	0.60	0.15	16.07	16.68	9.64	2.50
PT	0.00	T01	TERRAZZO	0.00	0.60	0.30	115.16	25	69.10	7.50
PT	0.00	T01b	TERRAZZO	0.00	0.60	0.10	0	98	0.00	9.80
P1	0.00	B01	BALCONE	0.00	0.60	0.30	8.31	9.79	4.99	2.94
P1	0.00	B02	BALCONE	0.00	0.60	0.30	3.53	4.76	2.12	1.43
P1	0.00	B03	BALCONE	0.00	0.60	0.30	2.8	3	1.68	0.90
P1	0.00	T02	TERRAZZO	0.00	0.60	0.30	29.96	33.33	17.98	10.00
P1	0.00	T03	TERRAZZO	0.00	0.60	0.30	145.99	25	87.59	7.50
P1	0.00	T03b	TERRAZZO	0.00	0.60	0.10	0	125.18	0.00	12.52

Tabella 13: Consistenza edificio secondo i DPR 1142/49, DPR 138/98 e DM 801/77
AREE SCOPERTE

Piano		Vani		Consis.	Classe			Area		
Liv.	H	ID	Descrizione	D1142	D801	D138	RN	RL	D801	D138
PT	0.00	G01	CORTE	0.00	0.00	0.10	470	470	0.00	0.00
PT	0.00	G01	CORTE	0.00	0.00	0.02	1629	1629	0.00	0.00

2.3.3.1.1 Riepilogo delle superfici nette utili abitabili e lorde commerciali

Dal rilievo effettuato, l'edificio ha una consistenza (arrotondata al m²) in termini di:

Vani principali e vani accessori a servizio diretto:

- 405.99 m² di superficie utile netta;
- 469.52 m² di superficie lorda commerciale (Sc).

Vani accessori a servizio indiretto (cantine e ripostigli):

- 14.54 m² di superficie non residenziale netta;
- 14.69 m² di superficie lorda commerciale (Sc).

Superfici esterne (Balconi e porticati liberi):

- 200.72 m² di superficie non residenziale netta;
- 59.64 m² di superficie lorda commerciale (Sc).

Corti esterne:

- 0.00 m² di superficie non residenziale netta;
- 0.00 m² di superficie lorda commerciale (Sc).

Le corti esterne non sono computate nella superficie lorda commerciale in quanto minori del quintuplo della superficie dei vani principali, pertanto esclusa in linea con le disposizioni dell'allegato C del DPR 138/98.

La consistenza totale risulta pari a:

- 621.25 m² di superficie utile netta;
- 543.85 m² di superficie lorda commerciale (Sc).

La superficie utile netta risulta maggiore di quella commerciale lorda in ragione del diverso contributo delle superfici di balconi e terrazze (vedi coefficienti D801 e D138 della Tabella 12).

Nel computo di queste superfici non sono considerate le superfici non sanabili realizzate nella corte esterna (Allegato A05. Foto 22, 23, 24).

2.3.4 Abilitazione edilizia

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Fondi risultano presenti:

- Licenza edilizia n°2368 rilasciata dal sindaco del comune di Fondi il 07/05/1973 con la quale è stata richiesta la concessione per costruire *un fabbricato per civile abitazione in via Appia Lato Itri.*
- Richiesta di approvazione di variante al fabbricato per civile approvazione situato in via Appia lato Itri.

Il progetto approvato prevedeva:

area lotto		1501.50	m ²
area coperta		273.00	m ²
Volume piano terra e primo	273.00*6.60 =	1801.80	m ³
Volume sottotetto	6*11.30*2.80 =	189.84	m ³
Totale		1991.64	m ³
Rapporto di copertura		1.33	

La variante in diminuzione di volume prevedeva:

area lotto		1892.50	m ²
area coperta			
piano terra		283.18	m ²
piano primo		183.24	m ²
Totale della superficie coperta (terrazzi e balconi esclusi)		466.42	m ²
Volume piano terra	283.18*4 =	1132.72	m ³
Volume piano terra (183.24*3)=		549.72	m ³
Totale		1682.44	m ³
Rapporto di copertura		0.889	
Diminuzione di volume		309.66	m ³

Tuttavia il secondo titolo abilitativo non è stato rilasciato, nonostante la commissione edilizia abbia espresso il parere favorevole il 14/07/1977. Dal rilievo si evince che il fabbricato è totalmente difforme rispetto a quanto approvato con licenza edilizia n°2368 del 7/05/1973. Mentre risulta conforme alla variante al progetto presentata il 07/04/1977, seppur con alcune differenze.

Da ciò si deduce che la tipologia di abuso è quella relativa ad *opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo e non conforme alle norme ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

Inoltre dall'esame della pratica risulta il mancato pagamento degli oneri concessori.

2.3.4.1.1 *Giudizio sulla sanabilità degli abusi*

Fabbricato principale

Il fabbricato principale si ritiene suscettibile di sanatoria in quanto:

- l'epoca degli abusi è antecedente ai termini previsti dalle leggi sulla sanatoria, in quanto possono essere fatti risalire al 1977, anno di presentazione della variante;
- le ragioni del credito sono antecedenti agli stessi termini, in quanto possono essere fatte risalire al contratto di finanziamento del 29/07/1975 a rogito Notaio Mario Negro di Formia, come meglio specificato nel seguito.

Per queste ragioni si ritiene fattibile richiedere la domanda di sanatoria degli abusi edilizi consistenti in una ristrutturazione edilizia non autorizzata.

Costruzioni accessorie realizzate nella corte esterna

Le costruzioni realizzate nella corte esterna sono:

1. immobili a destinazione non residenziale realizzati dopo il 2000 (come è possibile evincere dal rilievo aerofotogrammetrico della zona del 15/02/2000);
2. realizzate in zona agricola di PRG,
3. realizzate in zona vincolata dal punto di vista culturale e paesaggistico, in ragione del vincolo derivante dalla distanza dal fosso Valmaiura e dalla strada Appia.

Per queste ragioni queste costruzioni non possono essere considerate nella stima del valore di mercato del villino.

2.3.5 Proprietà e possesso

La proprietà dell'immobile è per una quota pari all'intero del signor DEBITORE coniugato, in regime di separazione dei beni, con la signora OMISSIS 2 nata a Fondi il 29/03/1941, ha acquistato i terreni dai signori CONTE LUIGI e CONTE MARIA CARMINA, come si evince dagli atti di compravendita redatti dal notaio Pier Leonardo GIULIANI il 9/03/1973 con Rep. 1710 ed il Rep. 5696 del 20/05/1977.

Dalle verifiche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state rilevate le scritture elencate nel seguito.

2.3.5.1 Trascrizioni ed iscrizioni sulla particella 587, 693 e 694

2.3.5.1.1 *Scritture registrate prima dell'atto di pignoramento*

Dalle verifiche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state rilevate le scritture elencate nel seguito.

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2004 - Registro Particolare 9847 Registro Generale 15708
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE - SEZ. PENALE Repertorio 36/2004 del 14/05/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
INGEGNERE GIOVANNI NARDELLA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)

2. ISCRIZIONE del 29/07/2004 - Registro Particolare 5617 Registro Generale 22535

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio 605/83 del 05/11/1984
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 960 del 14/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1393 del 02/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - S. D. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 12/12/2012 - Registro Particolare 18407 Registro Generale 26546

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA S. D. TERRACINA Repertorio 1726/2012 del 21/11/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tra le scritture risulta la *NOTA DI TRASCRIZIONE DI PATTI* del 4/08/1975 (R.P. 8326 R.G. 9556) a favore del Banco di Santo Spirito (Banca di Roma), relativi agli obblighi inerenti il *fabbricato per civile abitazione di recente costruzione*, assunti dalla *parte mutuataria* signor DEBITORE nei confronti della parte mutuante, derivanti dal contratto di finanziamento del 29/07/1975 a rogito Notaio Mario Negro di Formia.

Da questa può dedurre che le ragioni del credito siano anteriori alle leggi relative alle sanatorie degli abusi edilizi.

2.3.5.1.2 *Scritture registrate dopo l'atto di pignoramento*

Dopo l'atto di pignoramento non è stata registrata nessuna scrittura.

2.3.5.2 **Stato di possesso**

Al momento della verifica dei luoghi svolta il 15/01/2014, il possesso dell'immobile è, per l'intero, del signor DEBITORE.

3 STIMA

3.1 CRITERI DI STIMA

La valutazione economica avviene determinando tre elementi caratteristici della stima, riassunti nella relazione seguente:

$$VR = VN \pm \Delta V$$

dove:

VN rappresenta il valore normale del bene, definito sulla base delle caratteristiche generali;

ΔV rappresenta il contributo di eventuali aggiunte o detrazioni, calcolate considerando le caratteristiche particolari del bene ed eventuali ulteriori oneri;

VR il valore reale che risulta da quello normale corretto con aggiunte e detrazioni.

Il valore normale viene calcolato facendo riferimento al metodo della ricerca del più probabile valore di mercato, determinato mediante indagine condotta sul territorio di riferimento, assumendo come parametro di riferimento il metro quadro di superficie.

Nel caso dei fabbricati, il valore normale deriva dalla ricerca del prezzo unitario di mercato, riferito al metro quadro di superficie lorda, ottenuto assumendo due riferimenti principali:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare⁵ (OMI), che mette a disposizione prezzi unitari rilevati sul territorio di ogni comune, suddiviso in microzone;
- il mercato immobiliare locale, all'interno del quale viene condotta un'indagine, mediante la rilevazione delle offerte praticate al momento della stima.

Il prezzo unitario derivato dall'OMI (PU_{OMI}) costituisce un utile riferimento per la determinazione del valore normale, poiché si basa su parametri oggettivi validi per tutto il territorio osservato; tuttavia questo risulta generalmente inferiore rispetto al prezzo determinato mediante indagine diretta.

Il prezzo unitario stabilito con l'indagine di mercato (PU_{IM}) condotta assumendo gli stessi riferimenti territoriali dell'OMI, viene determinato sulla base delle offerte degli operatori del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia localizzati in zone simili dal punto di vista delle condizioni ambientali e socio economiche.

Il computo delle correzioni viene eseguito considerando le caratteristiche specifiche del comune, dell'edificio e dell'unità immobiliare e degli impianti, queste sono considerate mediante coefficienti di variazione che determinano il coefficiente globale di differenziazione dell'immobile (CGD). A queste si possono aggiungere ulteriori correzioni derivanti da obblighi, oneri amministrativi e lavori.

Il valore reale viene stabilito, partendo dal valore normale variato, a seguito di un giudizio sull'attualità del bene rilevato, considerando aggiunte e detrazioni.

⁵Istituito con decreto del Ministero delle Finanze del 23 dicembre 1992

3.2 FABBRICATI

3.2.1 Valore normale

3.2.1.1 Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Le rilevazioni dell'OMI fanno riferimento al secondo semestre dell'anno 2013.

Il calcolo del valore normale mediante l'indagine di mercato, viene svolto considerando prima l'OMI, che consente una definizione oggettiva delle caratteristiche del bene, quindi effettuando una specifica indagine di mercato sul territorio del comune di Fondi. L'OMI divide il comune di Fondi in cinque fasce e tre microzone.

Zona	Codice	Fascia	Descrizione	Tipologia prevalente
1	B1	Centrale	CENTRO STORICO-VIA GIULIO GONZAGA-VIA DI CIRCUMVALLAZIONE-CORSO APPIO CLAUDIO-PIAZZA CAVOUR	Abitazioni civili
2	C1	Semicentrale	S. MAGNO-FEUDO E VETRUVIO- CUCURUZZO-P. GAGLIARDO-ARNALE ROSSO-F. FUCITO-PONTENUOVO-S.ANTONIO-GEJNI-F. CALABRESE-TUFO	Abitazioni civili
2	D1	Periferica	ESPANZIONE VERSO LOCALITA LE QUERCE -	Abitazioni civili
2	D2	Periferica	STAZIONE FFSS -VICINALE CARRIERA - M.O.F- SVILUPPO ASSE VERSO SPERLONGA.	Capannoni tipici
2	E1	Suburbana	SALTO DI FONDI- CANNETO- SANTA ANASTASIA-RIO CLARO-VIA S. ANTONIO	Ville e Villini
3	R1	Rurale	ZONA AGRICOLA DEL COMUNE	Non presente

Tabella 14 Microzone del Comune di FONDI (Dati OMI 2012)

Le zone assunte come riferimento per la valutazione delle offerte sono:

- San Magno per il fabbricato industriale
- Gejni o Greci per il villino.

Nel caso della parte di fabbricato industriale, nell'ambito della stima si considera la destinazione commerciale, avendo considerato la domanda di sanatoria in corso di definizione e la sostanziale approvazione del comune che ha inviato le note del 18/03/2004 e del 27/10/2005 con il computo degli oneri concessori e dei diritti per il rilascio della concessione.

3.2.1.1.1 Valori per locali commerciali

I valori sono relativi alla microzona catastale n°2: zona Semicentrale (C1) S. MAGNO-FEUDO E VETRUVIO- CUCURUZZO-P. GAGLIARDO-ARNALE ROSSO-F. FUCITO-PONTENUOVO-S.ANTONIO-GEGNI-F. CALABRESE-TUFO.

Nel caso d'immobili con destinazione *commerciale* i valori delle quotazioni OMI sono riportati nella tabella seguente.

Tabella 15 Prezzi unitari di mercato nella zona C1 del comune di FONDI (Dati OMI 2013)
 -SC Stato conservativo: Normale/Ottimo-

Tipologia	SC	Valore Mercato (€/m ²)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m ² x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	N	300	500	L	1.2	2.1	N
Negozi	N	750	1300	L	3.1	5.9	N

Da un esame esteso a tutte le zone del territorio di Fondi si osserva che i prezzi per queste tipologie edilizie oscillano tra € 370.00 per m² e € 1 600.00 per m².

Dall'analisi delle quotazioni OMI, nella zona oggetto di indagine, è possibile osservare che il prezzo di mercato (PU_{OMI}), per tipologie simili a quelle in esame:

- per i magazzini oscilla da € 300.00 a € 500.00, con una media di € 400.00 per m² ;
- per i negozi oscilla tra € 750.00 e €1300.00, con una media di € 1 025.00 per m².

3.2.1.1.2 Valori per abitazioni in villini

I valori sono relativi alla microzona catastale n°2: zona Semicentrale (C1) - S. MAGNO-FEUDO E VETRUVIO- CUCURUZZO-P. GAGLIARDO-ARNALE ROSSO-F. FUCITO-PONTENUOVO-S.ANTONIO-GEGNI-F. CALABRESE-TUFO.

Nel caso d'immobili con destinazione *residenziale* i valori delle quotazioni OMI sono riportati nella tabella seguente.

**Tabella 9: Prezzi unitari di mercato nella zona C1 del comune di FONDI (Dati OMI 2013)
SC Stato conservativo: Normale/Ottimo-**

Tipologia	SC	Valore Mercato (€/mq)		Super. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Super. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1400	L	4,1	5,9	N
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1900	L	5,9	8,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1100	L	2,8	4,1	N
Box	Normale	360	500	L	1,5	2,2	N
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	4,5	6,4	N

Per questa zona le quotazioni per i villini, in condizioni normali, oscillano tra € 1100.00 e € 1600.00 .

Il prezzo medio di mercato (PU_{OMI}), per tipologie di abitazioni simili a quelle in esame, è determinato mediante la seguente relazione:

$$PU_{OMI} = PU_{OMI, \min} + K \cdot (PU_{OMI, \max} - PU_{OMI, \min})$$

Derivante dalle disposizioni dell'agenzia delle entrate del 27/7/2007; dove K è un fattore calcolato sulla base del taglio della superficie e del livello di piano dell'unità.

$$K = (k_1 + 3k_2) / 4$$

Per l'unità abitativa k vale 0.15,

Il valore PU_{OMI} per il villino risulta uguale a 1175.00 €/mq.

3.2.1.2 Indagini di mercato

Partendo dalla zonizzazione dell'OMI si effettua l'indagine di mercato condotta rilevando offerte qualitativamente simili a quella dell'immobile di stima al fine di costituire un campione significativo dal quale ottenere l'andamento dei prezzi mediante un'analisi statistica.

3.2.1.2.1 Locali commerciali

I prezzi delle offerte degli operatori del settore nel periodo Gennaio - Febbraio 2014, per immobili posti in zone simili a quella di riferimento, sono illustrati nella tabella seguente, in cui si riportano in sintesi: descrizione, superficie, prezzo totale e prezzo unitario.

Tabella 10: Rilevazioni dei prezzi unitari di mercato

NN	Descrizione	Superficie (mq)	Prezzo (€)	PU (€)
1	LOCALE COMMERCIALE	90	€ 250 000.00	€ 2 777.78
2	MAGAZZINO E UFFICI	800	€ 2 500 000.00	€ 3 125.00
3	LOCALE COMMERCIALE	350	€ 157 500.00	€ 450.00
4	LOCALE COMMERCIALE	115	€ 140 000.00	€ 1 217.39
5	LOCALE COMMERCIALE	120	€ 450 000.00	€ 3 750.00
6	LOCALE COMMERCIALE	77	€ 75 000.00	€ 974.03
7	LOCALE COMMERCIALE	179	€ 550 000.00	€ 3 074.34
8	LOCALE COMMERCIALE	2100	€ 4 000 000.00	€ 1 904.76
9	LOCALE COMMERCIALE	266	€ 490 000.00	€ 1 842.11
10	CAPANNONE	4400	€ 350 000.00	€ 79.55

L'indagine statistica è stata condotta escludendo i valori estremi, al fine di ottenere un campione più stabile.

Nel campione il valore del prezzo unitario, analizzato trascurando gli estremi dell'intervallo, oscilla tra un prezzo minimo di €450.00 al metro quadro e un massimo di € 3 125.00 al metro quadro, con un valore mediodi € 1 921.00 al metro quadro.

In tal senso, le offerte n°8 e 9 sono quelle che possono esprimere le caratteristiche del bene in condizioni normali.

3.2.1.2.2 *Indagine di mercato per abitazioni in villini*

I prezzi delle offerte degli operatori del settore per il primo bimestre del 2014, per immobili posti in zone simili a quella di riferimento, sono illustrati nella tabella seguente, in cui si riportano in sintesi: descrizione, superficie, prezzo totale e prezzo unitario.

Tabella 10: Rilevazioni dei prezzi unitari di mercato offerti nelle zone periferiche.

NN	Descrizione	Superficie (mq)	Prezzo (€)	PU (€)
1	Villa in posizione panoramica	452	€ 1 300 000.00	€ 2 876.11
2	Villa in Residenziale	342	€ 650 000.00	€ 1 900.58
3	Villa in Residenziale	237	€ 290 000.00	€ 1 223.63
4	Villa in Residenziale	443	€ 380 000.00	€ 857.01
5	Villa in Residenziale	230	€ 340 000.00	€ 1 478.26
6	Villa in Residenziale	130	€ 190 000.00	€ 1 461.54
7	Villa in Residenziale	168	€ 350 000.00	€ 2 083.33
8	Villa in Residenziale	138	€ 215 000.00	€ 1 557.97
9	Villa in Residenziale	80	€ 310 000.00	€ 3 884.71
10	Villa in Residenziale	111	€ 320 000.00	€ 2 880.29

Nel campione il valore del prezzo unitario, analizzato trascurando gli estremi dell'intervallo, oscilla tra un prezzo minimo di €1 291.20 al metro quadro e un massimo di € 2 574.80 al metro quadro, con un valore medio di € 1 933.00 al metro quadro.

In tal senso, l'offerta n°2 è quella che può esprimere le caratteristiche del bene in condizioni normali.

3.2.1.3 Scelta dei valori normali

I prezzi unitari sono scelti nel campo definito dai valori rilevati dall'OMI e dai valori ottenuti dall'indagine di mercato. Quelli derivati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono in linea generale inferiori rispetto a quelli ottenuti con indagine di mercato, che risultano più aderenti ai valori reali. In ogni caso, questi definiscono i limiti del campo all'interno del quale si può definire il prezzo unitario e quindi il valore normale.

3.2.1.3.1 Valore normale per locali commerciali

Il locale per attività produttive ha una superficie commerciale di 693.00 m².

Nel caso in esame il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 1 453.00 al m².

Il valore normale del locale per attività industriale (VN1) risulta:

$$VN_1 = S_c \cdot PU = 693.00 \cdot \text{€ } 1\,453.00 = \text{€ } 1\,006\,929.00$$

Il valore del prezzo unitario è stato scelto inferiore al prezzo medio in ragione delle caratteristiche delle offerte rilevate. Ulteriori considerazioni circa lo stato dell'immobile sono contenute nelle considerazioni circa i lavori necessari per rendere le UIU oggetto della procedura autonome dal punto di vista funzionale.

3.2.1.3.2 Valore normale per Villini

Il villino ha una superficie lorda commerciale di 543.85 m².

Nel caso in esame, considerate le particolari caratteristiche dell'abitazione, il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari € 2 154.00 al m².

Il valore normale dell'abitazione (VN) risulta:

$$VN_2 = S_c \cdot PU = 543.85 \cdot \text{€ } 2\,154.00 = \text{€ } 1\,171\,452.90$$

3.2.2 Correzioni al valore normale

Al valore normale si apportano correzioni derivanti dalla valutazione di caratteristiche specifiche dell'immobile. In particolare si considerano:

- il comune,
- l'edificio,
- l'unità immobiliare,
- gli impianti.

3.2.2.1 Correzioni per locali per attività industriali

Le correzioni per locali per attività produttive sono stabilite in funzione:

- del comune, di cui si valutano: la zona, il collegamento con le principali vie di comunicazione, la prossimità di servizi pubblici.
- Dell'edificio, di cui si valutano: il tipo e la destinazione principale; la qualità e l'età; l'area verde disponibile.
- Dell'unità immobiliare di cui si valutano: la superficie, l'altezza di piano, lo stato di conservazione, la vetustà, l'esposizione, il livello di piano, la finestratura, scale ed ascensori, i servizi igienici, i ripostigli, il parcheggio.
- Degli impianti tecnologici, in particolare: elettrico, idraulico, termoidraulico, climatizzazione, citofonico, telefonico e TV.

Le aggiunte e le detrazioni sono riconsiderate mediante il coefficiente globale di differenziazione (CGD) nel valore ΔV .

3.2.2.1.1 Comune

Il comune di FONDI ha una popolazione di 37.745 abitanti, superiore a 10 000.

Dal punto di vista dei collegamenti il centro urbano è attraversato dalla via Appia (SS 7) che la collega a ovest con Terracina (a distanza di 20.2 Km e tempo di percorrenza di 19 minuti) e verso sud-est con Formia (a distanza di 22.1 Km e tempo di percorrenza di 20 minuti). La cittadina è dotata di stazione ferroviaria lungo la linea ferroviaria direttissima Roma – Napoli.

La zona in cui ricade l'edificio è semiperiferica rispetto al centro storico del comune di Fondi, da cui dista circa 2.1 Km, e dista circa 3 Km dalla stazione. Nelle vicinanze non sono presenti scuole o servizi, ad eccezione dell'ospedale.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo al comune (c_c) risulta pari a 0.948.

3.2.2.1.2 Edificio

L'edificio è stato costruito prima del 1967, ampliato una prima volta nel 1971, poi ancora negli anni successivi, di conseguenza ha un'età di oltre 40 anni, di qualità normale, in stato di conservazione normale, con destinazione principale corrispondente a quella delle unità contenute, con un buon accesso e corte comune.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'edificio (c_e) risulta pari a 1.040.

3.2.2.1.3 *Unità immobiliare*

Il locale per attività industriale ha una superficie di taglio medio, un'altezza superiore a 3 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente costruzione, né di recente ristrutturazione, ha una unica esposizione verso via ad alto traffico, è posta al piano terra, ha una finestratura con vetri singoli, ha i servizi accessori (in particolare i bagni) comuni con le altre unità immobiliari, il parcheggio, di media ampiezza, è situato nella corte comune.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo al locale per attività industriale (c_a) risulta pari a 0.734.

3.2.2.1.4 *Impianti*

Gli impianti sono in stato di conservazione normale, tuttavia non sono di recente realizzazione, non risulta dotato di impianto di riscaldamento, la parte retrostante è dotata di impianto frigorifero, inoltre è presente l'impianto antincendio.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo agli impianti (c_i) risulta pari a 0.990.

3.2.2.1.5 *Correzioni al valore normale del locale per caratteristiche proprie*

Sulla base delle valutazioni svolte si determina il valore del coefficiente globale di differenziazione del locale per attività industriale, calcolato attraverso la combinazione dei coefficienti correttivi relativi alle diverse caratteristiche:

$$CGD_1 = c_c \cdot c_e \cdot c_a \cdot c_i = 0.716$$

Il valore complessivo di aggiunte e detrazioni dovute alla particolarità dell'immobile, calcolato tramite il coefficiente globale di differenziazione risulta:

$$\Delta V_1 = VN_1 \cdot (1 - CGD_1) = \text{€}285\,967.84 \text{ in detrazione.}$$

La variazione rispetto al valore normale dell'immobile dovuta alle caratteristiche proprie dell'abitazione risulta pari a € €285 967.84 in detrazione.

3.2.2.1.6 *Oneri dovuti alla divisione dell'unità immobiliare*

Poiché l'unità immobiliare non è divisa dalle altre unità comprese nel complesso immobiliare, occorre prevedere delle opere per la creazione di un'unità autonoma ed indipendente, tra cui devono essere compresi i lavori per la realizzazione di disimpegni e servizi accessori ad uso esclusivo.

Queste possono essere ricomprese in una ristrutturazione edilizia della parte di fabbricato che deve comprendere:

1. Murature
2. Pavimenti e rivestimenti.
3. Impianti.
4. Serramenti.
5. Rifiniture.

La stima dei lavori è stata fatta considerando:

1. La destinazione commerciale richiesta con la sanatoria.
2. I prezzi per tipologie edilizie simili pubblicati dalla DEI “Tipografia del genio civile”, in particolare sono stati presi in considerazione tre casi:
 - a. Centro commerciale.
 - b. Ristrutturazione di edifici industriali ad uso uffici/laboratorio.
 - c. Ristrutturazione e bonifica di edifici esistenti.

Di questi sono stati calcolati i prezzi unitari delle diverse lavorazioni (illustrate in tabella). Il valore totale delle singole lavorazioni è calcolato con riferimento alla superficie utile netta della parte di fabbricato industriale.

Tabella 10: Prezzi unitari e totali per le lavorazioni (Fonte Prezzi tipologie edilizi (Edizione DEI 2012)).

LAVORAZIONI	PREZZO U.	PREZZO TOTALE
MURATURE	€ 59.63	€ 37 938.83
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€ 62.35	€ 39 672.06
IMPIANTI	€ 183.79	€ 116 943.39
RIFINITURE	€ 6.23	€ 3 961.16
SERRAMENTI	€ 14.30	€ 9 099.86
VARIE	€ 24.03	€ 15 288.85
		€222 904.15

Dalla valutazione delle superfici interessate e dalla consistenza dei lavori si può stimare un importo di questi uguale a €222 904.15.

3.2.2.1.7 *Oneri concessori e sanatoria degli abusi edilizi*

3.2.2.1.7.1 *Oneri concessori*

Gli oneri concessori sono costituiti da:

- Oneri di urbanizzazione per costruzioni commerciali
- Contributo sul costo di costruzione

Di questi si effettua la valutazione sulla base dei dati acquisiti dall'ufficio tecnico. A questi s'aggiungono i diritti comunali per l'istruttoria ed il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Oneri di urbanizzazione per costruzioni commerciali

- **Nuove costruzioni con settori non autorizzati da sanare:**

Volume complessivo delle nuove costruzioni	8830.58	m ³
Tariffa per costruzioni commerciali	9.19	€/m ³
Oneri per costruzioni edificate dopo il 1977:	81 153.03	€

- **Ristrutturazione edilizia di locali autorizzati ed edificati nel 1971 oggetto di cambio di destinazione d'uso da locale lavorazione a commerciale:**

Volume complessivo dei locali	2833.18	m ³
Tariffa per ristrutturazione edilizia	1.84	€/m ³
Oneri per ristrutturazione edilizia:	5 213.05	€

Oneri di competenza delle unità oggetto della procedura

Volume delle unità oggetto di ristrutturazione	1524.76	m ³
Oneri per ristrutturazione edilizia (sub 6, 7 e 14)	2805.56	€

Contributo sul costo di costruzione

Superficie utile complessiva dei locali commerciali	1497.81	m ²
Costo di costruzione unitario per locali commerciali	556.55	€/m ²
Costo di costruzione dei locali commerciali	833 606.16	€
Contributo sul costo di costruzione (5%)	41 680.31	€

Per opere realizzate prima del 29/01/1977, come nel caso delle unità oggetto della procedura (edificate prima del 1967 e con licenza n°1050/71), il contributo non è dovuto.

Computo degli oneri concessori

Computo riferito a tutte le opere oggetto della sanatoria

Oneri di urbanizzazione per nuove costruzioni	81 153.03	€
Oneri di urbanizzazione per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da locale lavorazione a locale commerciale	5 213.05	€
Contributo sul costo di costruzione di nuove costruzioni	41 680.31	€
Totale Oneri e contributo	128 046.39	€
Maggiorazione su oneri e contributi (10%)	12 804.64	€
Totale degli oneri e contributi	140 851.03	€
Riduzione degli oneri del 50% per attività produttive	70 425.52	€
Quota da versare al Comune	35 212.76	€
Quota da versare allo Stato	35 212.76	€

Computo riferito alle unità oggetto della procedura

Oneri di urbanizzazione per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da locale lavorazione a locale commerciale	2805.56	€
Contributo sul costo di costruzione di ristrutturazioni	0.00	€
Totale Oneri e contributo	2805.56	€
Maggiorazione su oneri e contributi	280.56	€
Totale degli oneri e contributi	3086.12	€
Riduzione degli oneri del 50%	1543.06	€
Quota da versare al Comune	771.53	€
Quota da versare allo Stato	771.53	€

3.2.2.1.7.2 *Oblazione ed interessi*

Le tariffe applicate fanno riferimento alla legge n°47/85

- **Settore edificato prima del 1967 oggetto di cambio di destinazione d'uso**

Superficie principale	712.80	m ²
Tariffa per opere di tipo 4 realizzate dopo il 29/01/1977	2.07	€/m ²
Oblazione per opere di tipo 4 (Oblazione RI opere post 77)	1 475.50	€

Oblazione per le unità oggetto della procedura

Superficie delle unità verificate ed oggetto di ristrutturazione	373.39	m ²
Tariffa per opere di tipo 4 realizzate dopo il 29/01/1977	2.07	€/m ²
Oblazione	772.92	m ²

- **Locale autorizzato nel 1971 oggetto di cambio di destinazione d'uso**

superficie principale	488.48	m ²
tariffa per opere tipo 4 realizzate dopo il 29/01/1977	0.77	€/m ²
Oblazione per opere di tipo 4 (Oblazione RI opere post 77)	376.13	€

Oblazione per le unità oggetto della procedura

Superficie delle unità verificate ed oggetto di ristrutturazione	262.89	m ²
Tariffa per opere di tipo 4 realizzate dopo il 29/01/1977	0.77	€/m ²
Oblazione	202.43	m ²

- **Settori non autorizzati da condonare per abusi di tipo n°1**

Superficie principale	1497.81	m ²
Tariffa per opere tipo 1 realizzate dopo il 30/01/1977 (maggiorazione tariffa del 50% per superfici superiori a 500 m ²)	13.94	€/m ²
Oblazione per opere di tipo 1 (Oblazione NC opere post 77)	20879.47	€

Pagamenti ed interessi

Oblazione riferita a tutte le opere oggetto della sanatoria

Totale dell'oblazione	22 730.63	€
Oblazione versata (in lire 9 661 000)	4 989.49	€
Resto da versare (in lire 34 351 637)	17 741.14	€
Interessi sul resto dal 31/03/1985 al 20/02/2014	24 356.05	€
Totale dell'oblazione e degli interessi per la Sanatoria	42 097.19	€
Quota da versare al Comune	21 048.60	€
Quota da versare allo Stato	21 048.60	€

Oblazione riferita alle unità oggetto della procedura

Totale dell'oblazione	975.35	€
Oblazione versata (quota parte proporzionale)	214.09	€
Resto da versare	761.26	€
Interessi sul resto dal 31/03/1985 al 20/02/2014	1 044.78	€
Totale dell'oblazione e degli interessi per la Sanatoria	1 806.04	€
Da dividere in parti eguali tra stato e comune.		

3.2.2.1.7.3 Diritti comunali

Diritti comunali riferiti a tutte le opere oggetto della sanatoria

Diritti di istruttoria pratica edilizia (8830.58 m ³ * 0.20 €/m ³)	1766.12	€
Diritti di rilascio del permesso di costruire	150.00	€
Totale diritti comunali	1 916.12	€

Diritti comunali riferiti alle unità oggetto della procedura

Diritti di istruttoria pratica edilizia	100.00	€
Diritti di rilascio del permesso di costruire	150.00	€
Totale diritti comunali	250.00	€

3.2.2.1.7.4 Riepilogo degli importi della sanatoria

Riepilogo riferito a tutte le opere oggetto della sanatoria

Oneri concessori	70 425.52	€
Oblazione ed interessi sulle somme da versare	42 097.19	€
Diritti comunali	1 916.12	€
Totale della sanatoria	114 438.83	€

Riepilogo riferito alle unità oggetto della procedura

Oneri concessori	1543.06	€
Oblazione ed interessi sulle somme da versare	1 806.04	€
Diritti comunali	250.00	€
Totale della sanatoria	€3 599.10	€

3.2.2.1.8 Riepilogo complessivo delle correzioni per la parte di fabbricato industriale

Al termine della valutazione delle correzioni da apportare alla stima si può determinare il valore totale delle correzioni.

Caratteristiche proprie	€285 967.84
Ulteriori oneri derivanti da lavori	€222 904.15
Sanatoria relativa alle particelle oggetto di procedura	€3 599.10
Totale	€512 471.09

3.2.2.2 **Correzioni per abitazioni in villini**

Su questa linea, le correzioni sono stabilite in funzione:

- del comune, di cui si valutano: la zona, il collegamento con le principali vie di comunicazione, la prossimità di servizi pubblici.
- Dell'edificio, di cui si valutano: il tipo (monofamiliare o plurifamiliare ed i livelli); la qualità e l'età; l'area verde disponibile.
- Dell'unità immobiliare di cui si valutano: la superficie, l'altezza media di piano, lo stato di conservazione, la vetustà, l'esposizione, il livello di piano, la finestratura, l'ascensore, i servizi igienici, i ripostigli, il parcheggio.
- Degli impianti, in particolare di quello elettrico, idraulico, di riscaldamento, di produzione di acqua calda sanitaria, climatizzazione, citofonico, telefono e TV.

Le aggiunte e le detrazioni sono riconsiderate mediante il coefficiente globale di differenziazione nel valore ΔV .

3.2.2.2.1 *Comune*

Per la descrizione del comune si fa riferimento al punto 3.2.2.1.1 a pagina 41. La zona in cui ricade l'edificio è semiperiferica rispetto al centro storico del comune, da cui dista circa 2 Km, mentre dista circa 3 Km dalla stazione. Nelle vicinanze non sono presenti scuole o altri servizi.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo al comune (c_c) risulta pari a 0.805.

3.2.2.2.2 *Edificio*

L'edificio ha un'età di oltre 30 anni è stato ultimato nel 1976, di buona qualità, in stato di conservazione buono, di tipo monofamiliare, con ampia superficie, con due piani fuori terra, senza portierato e con corte esclusiva.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'edificio (c_e) risulta pari a 1.070.

3.2.2.2.3 *Abitazione*

L'abitazione ha una superficie di taglio medio, un'altezza di 3 m, uno stato di conservazione buono, non è di recente costruzione, ha una esposizione su tutti i prospetti, è posta al piano terra, con una finestratura con vetri singoli, con un'ampia scala, con più bagni, con ripostigli, ed ampio parcheggio nella corte comune.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo al locale per attività industriale (c_a) risulta pari a 1.214.

3.2.2.2.4 *Impianti*

Gli impianti sono di buona qualità ed in buono stato di conservazione, tuttavia di non recente realizzazione.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo agli impianti (c_i) risulta pari a 0.980.

3.2.2.2.5 *Correzioni al valore normale dell'abitazione per caratteristiche proprie*

Il valore del coefficiente globale di differenziazione dell'abitazione deriva dalla combinazione dei coefficienti correttivi relativi alle diverse caratteristiche.

In tal senso si ha:

$$CGD_1 = c_c \cdot c_e \cdot c_a \cdot c_i = 1.025$$

Il valore complessivo di aggiunte e detrazioni dovute alla particolarità dell'immobile, calcolato tramite il coefficiente globale di differenziazione risulta:

$$\Delta V_1 = VN_1 \cdot (1 - CGD_1) = \text{€}29\,286.32 \text{ in aggiunta.}$$

La variazione rispetto al valore normale dell'immobile dovuta alle caratteristiche proprie dell'abitazione risulta pari a €29 286.32 in aggiunta.

3.2.2.2.6 *Ulteriori correzioni al valore dell'abitazione per oneri di sanatoria*

L'unità immobiliare deve essere oggetto di sanatoria per variante senza incremento di volume e senza autorizzazione, realizzata nel 1977 e non approvata. In tal senso si fa riferimento all'attività di ristrutturazione edilizia per immobili a destinazione residenziale (Legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 "Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi.")

3.2.2.2.6.1 *Oblazione*

L'oblazione è calcolata con riferimento alla tabella contenuta nell'allegato A alla L.R. n°12/04.

In tal caso si applica la tariffa per *opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

Superficie complessiva	621.25	m ²
Misura dell'oblazione per immobili residenziali	110.00	€/m ²
Totale dell'oblazione	68 337.50	€

ALLEGATO A
MISURA DELL'OBLAZIONE INCREMENTATA DEL 10%

Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione euro/mq Immobili non residenziali	Misura dell'oblazione euro/mq Immobili non residenziali destinati a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate	Misura dell'oblazione euro/mq Immobili residenziali
1 - Opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b) e c), della presente legge.	165,00	150,00	110,00
2 - Opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici dalla data del 31 marzo 2003 di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), della presente legge.	110,00	100,00	88,00
3 - Opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), della presente legge.	88,00	80,00	66,00

3.2.2.2.6.2 *Oneri concessori*

L'oblazione è calcolata con riferimento alla tabella contenuta nell'allegato A alla L.R. n°12/04.

In tal caso si fa riferimento a *ristrutturazioni con o senza aumento della superficie utile lorda ed opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio*, per comuni con popolazione tra 10 000 e 100 000 abitanti.

Superficie complessiva	621.25	m ²
Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione	40.50	€/m ²
Totale dell'anticipazione	25 160.63	€

ALLEGATO B

MISURA DELL'ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE

Numero abitanti	Nuove costruzioni, ampliamenti (euro/mq)	Nuove costruzioni e ampliamenti di immobili residenziali utilizzati come prima casa e di immobili destinati a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate (euro/mq)	Ristrutturazioni di immobili residenziali utilizzati come prima casa e di immobili destinati a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali e di assistenza e cura a persone disagiate (euro/mq)	Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso con o senza aumento della superficie utile lorda (SUL) e opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo ma conformi agli strumenti urbanistici (euro/mq)
Fino a 10.000	76,00	38,00	18,00	27,00
Da 10.001 a 100.000	110,00	55,00	27,00	40,50
Da 100.001 a 300.000	142,00	71,00	36,00	54,00
Oltre 300.001	178,00	89,00	45,00	67,50

3.2.2.2.6.3 *Diritti comunali*

Diritti di istruttoria pratica edilizia (1499.22 m ³ * 0.20 €/m ³)	299.84	€
Diritti di rilascio del permesso di costruire	150.00	€
Totale diritti comunali	449.84	€

3.2.2.2.6.4 *Riepilogo degli importi della sanatoria*

Totale dell'oblazione	68 337.50	€
Totale dell'anticipazione sugli oneri concessori	25 160.63	€
Totale diritti comunali	449.84	€
Totale della sanatoria	€93 947.97	€

3.2.2.2.7 *Riepilogo complessivo delle correzioni per l'abitazione*

Caratteristiche proprie	+ €29 286.32
Sanatoria relativa alle particelle oggetto di procedura	- €93 947.97
Totale	(€64 661.65)

3.2.3 Valore reale

3.2.3.1 Per locali per attività produttive

Il valore reale del fabbricato industriale viene determinato mediante la relazione:

$$VR = VN \pm \Delta V.$$

Sulla base delle valutazioni appena svolte il valore reale del locale per attività industriale deriva dalla relazione seguente:

$$VR = VN \pm \Delta V = \text{€}1\,006\,929.00 - \text{€}512\,471.09 = \text{€}494\,457.91$$

Il valore reale del locale per attività industriale è pari a €494 457.91 .

La quota sottoposta a pignoramento del signor DEBITORE è pari all'intero.

3.2.3.2 Villino

Il valore reale del villino viene determinato mediante la relazione:

$$VR = VN \pm \Delta V.$$

Sulla base delle valutazioni appena svolte il valore reale dell'abitazione risulta:

$$VR = VN + \Delta V = \text{€}1\,171\,452.90 - 64\,661.65 = \text{€}1\,106\,791.25$$

Il valore reale dell'abitazione, cui corrisponde il più probabile prezzo di mercato, risulta pari a €1 106 791.25.

La quota sottoposta a pignoramento del signor DEBITORE è pari all'intero.

3.3 VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

3.3.1 Valore complessivo

Sulla base delle valutazioni condotte si determina il valore complessivo delle unità immobiliari stimate, dividendole in lotti.

LOTTO	Descrizione	Particelle	Valore
1	Locale per attività industriale di Via Appia – Roma	NCEU: Foglio 21 Part. N°685 Sub 6, 7, 14	€494 457.91
2	Abitazione in Villino in Via Appia lato Itri	NCEU: FOGLIO 38 Part. N°587, 693, 694	€1 106 791.25
TOTALE			€1 601 249.16

Tabella 16 divisione in lotti del compendio immobiliare

3.3.2 Giudizio sulla divisibilità

Il complesso immobiliare si ritiene divisibile in due lotti.

1 Locale per attività industriale di Via Appia – Roma. Identificato nel NCEU, sul foglio 21, con le particelle N°685 Sub 6, 7, 14.

2 Abitazione in Villino in Via Appia lato Itri. Identificato nel NCEU sul FOGLIO 38, con le particelle N°587, a cui si uniscono 693, 694.

Dai lotti si escludono gli altri due cespiti identificati con: foglio 21 particella 999 e foglio 21 particella 684, in quanto:

- la particella n°999 non è correttamente identificata e classificata;
- la particella 684 è in una corte aliena e di difficile accesso (oltre ad essere un vano di servizio di scarso valore commerciale).

3.3.3 Valore dei diritti del signor DEBITORE

Sulla base delle indagini svolte, che hanno consentito di rilevare l'esistenza di diritti di proprietà esclusiva, si determina il valore complessivo dei diritti di proprietà del signor DEBITORE.

Il valori sono riportati sinteticamente nella tabella 17.

LOTTO	DESCRIZIONE	QUOTA TITOLO	VALORE	QUOTA
1	Locale per attività industriale di Via Appia - Roma	INTERA PROPRIETÀ	€494 457.91	1/1
2	Abitazione in Villino in Via Appia lato Itri	INTERA PROPRIETÀ	€1 106 791.25	1/1
-	TOTALE	---	€1 601 249.16	-

Tabella 17 Valore quota Lucio Venditti

Il valore dei diritti di proprietà del signor DEBITORE sui terreni e sulle unità immobiliari stimate risulta pari all'intero. Il valore del patrimonio stimato risulta uguale a €1 601 249.16.

4 CONCLUSIONI

Nell'ambito della procedura in oggetto è stata condotta la verifica del complesso immobiliare, sia dal punto di vista tecnico amministrativo sia dal punto di vista della consistenza.

Dalla verifica risulta che dalle particelle oggetto della procedura devono essere stralciati due unità immobiliari identificate con i mappali Foglio 21 particella 684 e 999, in quanto non correttamente classificate oppure oggetto di ulteriori verifiche.

Allo stesso tempo sono state condotte indagini volte a definire il loro più probabile valore di mercato, mediante la ricerca dei valori economici per beni simili a quello in esame nel territorio di riferimento.

Sulla base delle indagini svolte il valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato è risultato pari a €1 601 249.16, ripartito in due lotti.

Il valore della quota della proprietà del signor DEBITORE è pari all'intero ed ammonta a €1 601 249.16.

Il consulente tecnico d'ufficio, con la relazione presente, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Nell'augurio che il lavoro svolto possa essere di valido aiuto alla giustizia rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ingegnere Giovanni Nardella
Formia, 22/02/2014