



## TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE DI LATINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°532/2017 R.G.E.  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. A. LULLI

Attore

**DOBANK S.p.a.**

quale mandataria di

**FINO 1 SECURISTATION srl**

45 VIA MAJNO - 20122 MILANO (MI)

Avvocato FILIPPO PAOLELLI

19 VIA dello statuto 04100 LATINA (LT)

avvfilippopaolelli@cnfpec.it

**ITALFONDIARIO SIENA NPL 2018 SRL**

Via Cola di Rienzo, n. 252, 00192-Roma

marikamiceli@ordineavvocatiroma.org

Convenuto

<<OMISSIS1>>

X VIA XXXXXXXXXXX 040XX XXXXX (XX)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE TECNICA**

 giovanni.nardella@ingpec.eu  
02169140593  
NRDGNN73L18D708K  
**ingegnere giovanni nardella**  
04023 FORMIA (LT) 28/b via d. testa

IDA 256

Data

4/04/2023

Descrizione

EMISSIONE "A"

SOMMARIO

<b>1</b>	<b>GENERALITA' DELLA PROCEDURA.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Incarico .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2</b>	<b>Operazioni peritali .....</b>	<b>8</b>
1.2.1	<i>Attività svolte.....</i>	8
1.2.2	<i>Elaborati prodotti e acquisiti .....</i>	9
<b>2</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1</b>	<b>Patrimonio immobiliare.....</b>	<b>17</b>
2.1.1	<i>Via Sciobaco - Località San Magno .....</i>	17
2.1.2	<i>Via Capocroce - Località Tratturo.....</i>	17
2.1.3	<i>Via Ponte Perito - Località Perito.....</i>	17
2.1.4	<i>Via Appia lato Monte San Biagio - Località Grotte .....</i>	17
2.1.5	<i>Via San Libertino n.14 Località Feudo.....</i>	17
<b>2.2</b>	<b>Verifiche.....</b>	<b>19</b>
2.2.1	<i>Verifiche preliminari .....</i>	19
2.2.2	<i>Verifica della documentazione ipocatastale.....</i>	21
<b>2.3</b>	<b>Situazione catastale .....</b>	<b>24</b>
2.3.1	<i>Situazione catastale terreno via Sciobaco.....</i>	24
2.3.2	<i>Situazione catastale terreno via Capocroce (Tratturo).....</i>	28
2.3.3	<i>Situazione catastale terreno via Perito.....</i>	31
2.3.4	<i>Situazione catastale fabbricato in Via Appia.....</i>	35
2.3.5	<i>Situazione catastale fabbricato in Via San Libertino.....</i>	43
<b>3</b>	<b>DESCRIZIONE e CONSISTENZA DEI BENI .....</b>	<b>81</b>
<b>3.1</b>	<b>PATRIMONIO IMMOBILIARE .....</b>	<b>83</b>
3.1.1	<i>Zone urbane .....</i>	83
3.1.2	<i>Criteri di calcolo della consistenza degli immobili .....</i>	85
<b>3.2</b>	<b>TERRENO DI VIA SCIOBACO .....</b>	<b>86</b>
3.2.1	<i>Zona.....</i>	86
3.2.2	<i>Terreni .....</i>	86
<b>3.3</b>	<b>TERRENO DI VIA CAPOCROCE (LOC. TRATTURO) .....</b>	<b>87</b>
3.3.1	<i>Zona.....</i>	87
3.3.2	<i>Terreni.....</i>	87
<b>3.4</b>	<b>TERRENI DI VIA PONTE PERITO LOCALITA' PERITO.....</b>	<b>89</b>

3.4.1	Zona.....	89
3.4.2	Terreni.....	89
<b>3.5</b>	<b>FABBRICATO PER INDUSTRIA VIA APPIA .....</b>	<b>91</b>
3.5.1	Zona urbana.....	91
3.5.2	Fabbricato .....	94
3.5.3	Abilitazione edilizia.....	100
<b>3.6</b>	<b>FABBRICATO DI VIA SAN LIBERTINO .....</b>	<b>103</b>
3.6.1	Zona urbana.....	103
3.6.2	Edificio .....	105
3.6.3	Abilitazione edilizia.....	106
3.6.4	Abitazione 1 – interno 2.....	108
3.6.5	Abitazione 2 – interno 3.....	112
3.6.6	Abitazione 3 – interno 4.....	116
<b>4</b>	<b>STIMA DEI BENI .....</b>	<b>121</b>
<b>4.1</b>	<b>Criteri di stima .....</b>	<b>123</b>
4.1.1	Criteri generali.....	123
4.1.2	Criteri per i terreni.....	123
4.1.3	Criteri per i fabbricati .....	124
<b>4.2</b>	<b>Terreni .....</b>	<b>126</b>
4.2.1	Valore normale.....	126
4.2.2	Valori reali.....	128
<b>4.3</b>	<b>Fabbricati .....</b>	<b>131</b>
4.3.1	Valore normale.....	131
4.3.2	Valori reali.....	137
<b>4.4</b>	<b>Valore del patrimonio immobiliare .....</b>	<b>145</b>
4.4.1	Valore complessivo.....	145
4.4.2	Giudizio sulla divisibilità.....	145
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>147</b>

<Pagina bianca>

# **1**

## **GENERALITA' DELLA PROCEDURA**

<Pagina bianca>

## 1.1 INCARICO

Nell'ambito della esecuzione immobiliare n°532/2017 R.G. promossa dalla FINO 1 SECURISTATION srl, nei confronti di <<OMISSIS1>> (<<OMISSIS2>> ); il Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Alessandra LULLI con provvedimento del 02/05/2019 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.

Il 04/07/2019 il Dirigente ha conferito al CTU l'incarico relativo agli immobili riportati nell'atto di pignoramento n°5740 del 24/11/2017 (trascritto il 14/12/2017 R.P. n°19752, R.G. n°27791) **di proprietà del signor <<OMISSIS1>>** e precisamente:

1. Terreno sito in Fondi Località Sciobaco  
distinto al NC T di Fondi al foglio 16 p.IIa 600 di are 16.00;
2. Terreno sito in Fondi Località Trattuto  
distinto al NCT di Fondi al foglio 52 p.IIa 175 di are 25.10;
3. Terreno sito in Fondi Località Perito  
distinto al NCT di Fondi al foglio 45 p.IIa 80 di are 15.49;
4. Terreno sito in Fondi Località Grotte  
distinto al NCT di Fondi al foglio 21 p.IIa 704 di are 2.48;
5. Fabbricato sito in Fondi Via Appia Nuova Km. 11  
distinto al N.C.E.U. di Fondi al foglio 21 p.IIa 684 cat. D/7;
6. Fabbricato sito in Fondi Via Appia Nuova Km. 11  
distinto al N.C.E.U. di Fondi al foglio 21 P. 685 sub. 1 cat. D/7;
7. Locale-Magazzino sito in Fondi Via San Libertino n.14  
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 4 di Mq. 36;
8. Locale-Magazzino sito in Fondi Via San Libertino n.10  
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 5 di Mq. 31;
9. Locale-Magazzino sito in Fondi Via San Libertino n.8  
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 6 di Mq. 31;
10. Fabbricato sito in Fondi Via San Libertino n. 14  
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub, 8;
11. Fabbricato sito in Fondi Via San Libertino n. 10  
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub 9;
12. Fabbricato sito in Fondi Via San Libertino n.8  
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 10;
13. Appartamento sito in Fondi Via San Libertino n.12  
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 12  
cat. A/2 di vani 7 int. 2;
14. Appartamento sito in Fondi Via San Libertino n.12  
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 13  
cat. A/2 di vani 7 int.3;
15. Appartamento sito in Fondi Via San Libertino n.12  
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 14  
cat. A/2 di vani 7 int.4;

## 1.2 OPERAZIONI PERITALI

### 1.2.1 Attività svolte

Il 28/08/2019 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali – la richiesta di acquisizione degli atti relativi all'accatastamento delle unità immobiliari urbane (UIU) oggetto della procedura.

Il 27/08/2019 è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi richiesta di copie di atti depositati in archivio relativi agli immobili in oggetto.

In data 08/08/2018 il G.E. Dott. M. G. Agozzino, considerato che dalla documentazione ipotecaria emergeva un precedente pignoramento sullo stesso bene; ha mandato gli atti alla Cancelleria per attestare preliminarmente l'inesistenza di precedenti procedimenti esecutivi incardinati presso questo Tribunale a seguito del suddetto pignoramento.

Sulla base delle verifiche effettuate la procedura è stata sospesa in quanto sugli stessi immobili era stata avviata anche la procedura n.712/2012 assegnata al Giudice A. Lulli; dunque, il 10/12/2018 si è disposta la trasmissione degli atti al Presidente di Sezione i provvedimenti di competenza.

La procedura è stata successivamente ripresa con provvedimento del G.E. dott.sa A. Lulli.

Il 31/10/2022 è avvenuta la visita presso l'abitazione compresa nel fabbricato ubicato in Via SAN LIBERTINO (Foglio 22, part. 1456 sub 13). Sui luoghi, oltre il CTU, era presente il signor <<OMISSIS4>> ; nell'occasione è stato eseguito il rilievo fotografico dell'abitazione.

Il 31/10/2022 ed sono avvenute le visite presso il fabbricato ubicato in Via Appia Lato Monte San Biagio (Foglio 21, part. 685 sub 1). Sui luoghi, oltre il CTU, era presente il signor <<OMISSIS5>> ; nell'occasione è stato eseguito il rilievo fotografico del fabbricato.

Il 12/11/2022 è avvenuta la visita presso le restanti abitazioni comprese nel fabbricato ubicato in Via SAN LIBERTINO (Foglio 22, part. 1456 sub 14 e 12 ovvero interni 2 e 4). Sui luoghi, oltre il CTU, era presente la signora <<OMISSIS9>> ; nell'occasione è stato eseguito il rilievo fotografico delle due abitazioni.

Il 28/11/2022 è stata presentata presso la Conservatoria dei Registri (Agenzia delle Entrate - 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 (per la documentazione acquisita dal CTU vedi Tabella 3 a pagina 12, per la documentazione ipocatastale vedi Tabella 5 a pagina 23).

Il 26/01/2023 il CTU ha effettuato un nuovo accesso presso gli uffici del comune di Fondi al fine di verificare lo stato di avanzamento delle pratiche di condono edilizio intestate al signor <<OMISSIS1>> .

Il 4/02/2023 è avvenuta la visita sui terreni con il fine di verificarne l'accessibilità. In questa occasione era presente il signor <<OMISSIS12>> che ha accompagnato il CTU sui luoghi dei tre terreni indicandone la posizione e le vie di accesso. In questa occasione, ci si è recati sui terreni in località Capocroce (41°19'16.8"N 13°23'24.1"E) l'accesso avviene da uno stradello parallelo al canale in corrispondenza tra l'incrocio tra via Capocroce e Via Maginotti. Successivamente ci si è recati in Località Ponte Perito (41°20'09.2"N 13°26'25.8"E), l'accesso avviene da uno stradello parallelo alla ferrovia in corrispondenza tra l'incrocio tra via Ponte Perito e la ferrovia Direttissima Roma – Napoli. Successivamente ci si è recati in località Scio-baco (41.363464° N 13.414518° E) dove si è verificato l'accesso rappresentato da una traversa lato sud di via Scio-baco, in questa circostanza si è verificato che lo stradello è chiuso da due paletti uniti da una catena.

Il 24/02/2023 il CTU ha provveduto ad inviare alle parti (vedi allegato A19) la versione preliminare della relazione, per eventuali osservazioni e/o chiarimenti. Alla data attuale non sono pervenute osservazioni dalle parti.

## 1.2.2 Elaborati prodotti e acquisiti

### 1.2.2.1 Produzione del CTU

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

N	TIPO	DESCRIZIONE
A00	RELAZIONE	RELAZIONE CTU
A01	VERBALE	VERBALE
A02	FOTOGRAFIE	COMPLESSO IMMOBILIARE ABITAZIONI VIA SAN LIBERTINO
A03	DISEGNO	COMPLESSO IMMOBILIARE – PLANIMETRIA
A04	DISEGNO	COMPLESSO IMMOBILIARE – PIANTA PIANO TERRA
A05	DISEGNO	COMPLESSO IMMOBILIARE – LOCALI DI SERVIZIO
A06	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – PLANIMETRIA
A07	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 2.
A08	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 3.
A09	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 4.
A010	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 2 - SOTTOTETTO.
A11	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 3 - SOTTOTETTO.
A12	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 4 - SOTTOTETTO.
A13	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 2 – LOCALE P.T.
A14	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 3 – LOCALE P.T.
A15	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 4 – LOCALE P.T.
A16	DOCUMENTO	ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – P.1456 Sub 12
A17	DOCUMENTO	ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – P.1456 Sub 13
A18	DOCUMENTO	ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – P.1456 Sub 14
A19	LETTERA	NOTA TRASMISSIONE PARTI CON RICEVUTA DI CONSEGNA

Tabella 1 elaborati allegati alla relazione prodotti dal CTU

Gli originali sono allegati alla copia del Giudice.

### 1.2.2.2 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.

#### 1.2.2.2.1 CATASTO

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

N	TIPO	DESCRIZIONE
B01	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 16 P. 600 (VIA SCIOBACO)
B02	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 45 P.80 (VIA PERITO)
B03	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 52 P.175 (VIA CAPOCROCE)
B04	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 21 P.704 (VIA GROTTI)
B05	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 21 P.685 (VIA APPIA)
B06	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 22 P.1456 (VIA SAN LIBERTINO)
B07	DISEGNO	ELABORATO PLANIMETRICO F.21 P.685
B08	DISEGNO	ELABORATO PLANIMETRICO F.22 P.1456
B09	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 21 Part. 685 Sub 4
B10	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 21 Part. 685 Sub 14
B11	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 21 Part. 685 Sub 18
B12	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 4
B13	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 5
B14	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 6
B15	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 8
B16	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 9
B17	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 10
B18	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 12
B19	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 13
B20	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 14
B21	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 16 P. 600 (VIA SCIOBACO)
B22	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 45 P.80 (VIA PERITO)
B23	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 52 P.175 (VIA CAPOCROCE)
B24	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 21 P.704 (VIA GROTTI)
B25	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 21 P.685 (VIA APPIA)
B26	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 22 P.1456 (VIA SAN LIBERTINO)
B27	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. F.21 P.685

N	TIPO	DESCRIZIONE
B28	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. F.22 P.1456
B29	DISEGNO	VISURA STORICA– Foglio 21 Part. 685 Sub 1
B30	DISEGNO	VISURA STORICA– Foglio 22 Part. 1456 Sub 4
B31	DISEGNO	VISURA STORICA– Foglio 22 Part. 1456 Sub 5
B32	DISEGNO	VISURA STORICA– Foglio 22 Part. 1456 Sub 6
B33	DISEGNO	VISURA STORICA– Foglio 22 Part. 1456 Sub 8
B34	DISEGNO	VISURA STORICA– Foglio 22 Part. 1456 Sub 9
B35	DISEGNO	VISURA STORICA– Foglio 22 Part. 1456 Sub 10
B36	DISEGNO	VISURA STORICA– Foglio 22 Part. 1456 Sub 12
B37	DISEGNO	VISURA STORICA– Foglio 22 Part. 1456 Sub 13
B38	DISEGNO	VISURA STORICA– Foglio 22 Part. 1456 Sub 14

Tabella 2 documenti acquisiti dal Catasto

Dall'elaborato planimetrico della particella 685 si deduce che il sub 1 sia stato variato e sostituito prima dal sub 14, poi dal sub 18.

**1.2.2.2.2 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	ISPEZIONE IMMOBILE C.T. FOGLIO 16 P. 600 (VIA SCIOBACO)	6,30
C02	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE C.T. FOGLIO 45 P.80 (VIA PERITO)	6,30
C03	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE C.T. FOGLIO 52 P.175 (VIA CAPOCROCE)	6,30
C04	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE C.T. FOGLIO 21 P.685 (VIA APPIA)	0,00
C05	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE C.T. FOGLIO 22 P.1456 (VIA SAN LIBERTINO)	0,00
C06	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE– Foglio 21 Part. 685 Sub 1	6,30
C07	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE– Foglio 22 Part. 1456 Sub 18	6,30
C08	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE– Foglio 22 Part. 1456 Sub 4	0,00
C09	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE– Foglio 22 Part. 1456 Sub 5	0,00
C10	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE– Foglio 22 Part. 1456 Sub 6	0,00
C11	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE– Foglio 22 Part. 1456 Sub 8	0,00
C12	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE– Foglio 22 Part. 1456 Sub 9	0,00
C13	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE– Foglio 22 Part. 1456 Sub 10	0,00
C14	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE– Foglio 22 Part. 1456 Sub 12	6,30
C15	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE– Foglio 22 Part. 1456 Sub 13	6,30
C16	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE– Foglio 22 Part. 1456 Sub 14	6,30
			50,4

Tabella 3 documenti acquisiti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari

### 1.2.2.3 Comune di Fondi

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

N	TIPO	DESCRIZIONE
D01	DOCUMENTO	RICHIESTA ACCESSO ATTI del 27/08/2019
---	-----	COMPLESSO VIA SAN LIBERTINO
D02	DOCUMENTO	LICENZA EDILIZIA 2366 DEL 22/05/1973 – LICENZA E GRAFICI
D03	DOCUMENTO	PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.771 DEL 13/03/2006 – LICENZA E GRAFICI
---	-----	EDIFICIO VIA APPIA LATO ROMA
D04	DOCUMENTO	RICHIESTA ACCESSO ATTI del 31/12/2022
D05	DOCUMENTO	PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN COMPLESSO PER LA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DELLA FRUTTA. PARERE FAVOREVOLE C.E.C. DEL 30/05/1971 - LICENZA
D06	DOCUMENTO	PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN COMPLESSO PER LA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DELLA FRUTTA. PARERE FAVOREVOLE C.E.C. DEL 30/05/1971 - GRAFICI
D07	DOCUMENTO	PROGETTO IN SANATORIA L.47/85. DOMANDA DI CONDONO N.1/8775/86. FABBRICATO ADIBITO ALLA LAVORAZIONE E VENDITA DEI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI. PROT-4071/A DEL 29/01/2004

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

<Pagina bianca>

# **2**

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

<Pagina bianca>

## **2.1 PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Il patrimonio immobiliare, descritto nell'elenco riportato al punto 1 a pagina 5, è costituito da quindici unità distinte tra terreni e fabbricati, da un primo esame si evince che gli immobili sono ubicati in cinque differenti zone del territorio di Fondi:

1. Via Sciobaco - Località San Magno
2. Via Capocroce - Località Tratturo
3. Via Ponte Perito - Località Perito
4. Via Appia lato Monte San Biagio - Località Grotte
5. Via San Liberto n.14 - Località Feudo

### **2.1.1 Via Sciobaco - Località San Magno**

In questa località è presente un terreno:

- Terreno distinto al NC T di Fondi al foglio 16 P. 600 di are 16.00;

### **2.1.2 Via Capocroce - Località Tratturo**

In questa località è presente un terreno:

- Terreno distinto al NCT di Fondi al foglio 52 p,lla 175 di are 25.10;

### **2.1.3 Via Ponte Perito - Località Perito**

In questa località è presente un terreno:

- Terreno distinto al NCT di Fondi al foglio 45 P. 80 di are 15.49;

### **2.1.4 Via Appia lato Monte San Biagio - Località Grotte**

In questa località sono presenti un terreno e due fabbricati:

- Terreno Località Grotte distinto al NCT di Fondi al foglio 21 P. 704 di are 2.48;
- Fabbricato sito in Fondi Via Appia Nuova Km. 11  
distinto al N.C.E.U. di Fondi al foglio 21 P. 684 cat. D/7;
- Fabbricato sito in Fondi Via Appia Nuova Km. 11  
distinto al N.C.E.U. di Fondi al foglio 21 P. 685 sub. 1 cat. D/7;

### **2.1.5 Via San Liberto n.14 Località Feudo**

In questa località è presente un fabbricato - identificato in catasto sul foglio n.22 con la particella n.1456 - all'interno del quale sono contenute tre abitazioni con relativi locali magazzini e corti esterne esclusive, raggruppate nel modo seguente:

1. Unità immobiliare piano primo lato nord-ovest
  - a. Appartamento sub. **12** cat. A/2 di vani 7 int. **2**;
  - b. Locale-Magazzino sub. 6 di Mq. 31;
  - c. Corte sub. 10;
2. Unità immobiliare piano secondo lato sud - est
  - a. Appartamento sub. **13** cat. A/2 di vani 7 int. **3**;
  - b. Locale-Magazzino sub. 4 di Mq. 36

- c. Corte sub, 8;
- 3. Unità immobiliare piano secondo lato nord-ovest
  - a. Appartamento sub. **14** cm. A/2 di vani 7 int. **4**;
  - b. Locale-Magazzino sub. 5 di Mq. 31
  - c. Corte sub 9;

Nella descrizione e nell'ambito della stima si farà riferimento a **sette** lotti corrispondenti a tre terreni, al capannone in Via Appia ed alle tre abitazioni in Via San Libertino.

## **2.2 VERIFICHE**

### **2.2.1 Verifiche preliminari**

Nel seguito si riportano le verifiche preliminari effettuate sulle unità immobiliari urbane (UIU) oggetto della procedura effettuate all'inizio delle operazioni peritali, prima della visita sui luoghi, con il fine di verificare se quanto riportato nella descrizione dell'atto introduttivo fosse corrispondente con quanto risultante effettivamente agli atti.

#### **2.2.1.1 Terreni**

##### **2.2.1.1.1 TERRENO IN LOCALITÀ SCIOBACO**

Il terreno non è immediatamente riconoscibile sulle mappe, perché non definito da limiti fisici. A tal fine, per ottenere la posizione, è stato necessario effettuare la sovrapposizione della mappa catastale con le foto aeree.

La posizione ha le seguenti coordinate: 41.363464°N 13.414518° E

##### **2.2.1.1.2 TERRENO IN LOCALITÀ TRATTURO**

Come nel caso precedente il terreno non è immediatamente riconoscibile sulle mappe. Per definire la posizione è stato necessario effettuare la sovrapposizione tra mappa catastale e foto aeree.

La posizione ha le seguenti coordinate: 41°19'16.8"N 13°23'24.1"E

##### **2.2.1.1.3 TERRENO IN LOCALITÀ PERITO**

Come nel caso precedente il terreno non è immediatamente riconoscibile sulle mappe. Per definire la posizione è stato necessario effettuare la sovrapposizione tra mappa catastale e foto aeree.

La posizione ha le seguenti coordinate: 41°20'09.2"N 13°26'25.8"E

#### **2.2.1.2 Immobile di via Appia lato Roma**

Per quanto concerne:

- il subalterno 1 della particella 685, si rileva che è intervenuta la variazione dei subalterni per cui il subalterno 1, è stato successivamente identificato con il subalterno 14, mentre oggi è identificato con il subalterno 18.
- La particella n.684 è un locale tecnico posto in un'altra proprietà, non accessibile se non mediante il passaggio nella corte altrui.
- Il terreno identificato con la particella 704 risulta assorbito nella particella 685.

Nella figura successiva relativa ad un estratto di mappa del 2013 si vede come la particella identifichi un terreno adiacente la particella 685.



Figura 1 Terreno identificato dalla particella n.704 f.21 estratto del 2013



Figura 2 Terreno identificato dalla particella n.704 f.21 estratto del 2022

### 2.2.1.3 Immobile di via San Libertino

Rispetto a quanto riportato nell'atto introduttivo si rileva che le unità ricomprese dai punti n.7 al punto n.15 sono costituite da:

1. Abitazioni civili;
2. Vani accessori a servizio indiretto - Sottotetto;
3. Locali Garage e corte esterna di pertinenza esclusiva.

Dall'esame dei luoghi risulta che i diversi subalterni possono essere ricompresi in tre unità immobiliari destinate ad abitazioni e vani accessori costituenti tre delle quattro unità presenti nel fabbricato. La quarta unità abitativa presente nel fabbricato è esclusa da questa procedura.

### 2.2.2 Verifica della documentazione ipocatastale

La documentazione ipocatastale, depositata il 14/02/2018, è costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta in data 20/01/2018.

Da questa si evince che i beni oggetto di verifica, nel ventennio preso in esame alla data del 12/01/2018, sono pervenuti a <<OMISSIS1>> :

1. in parte in forza di successione in morte di <<OMISSIS6>> , nato in Fondi il 03/02/1900, deceduto il 09/06/1961, giusta conforme **dichiarazione di successione** registrata presso l'Ufficio dei Registro ai nn. 28/190. trascritta a Caserta il **02/01/1963** ai nn. 7/7, congiuntamente ai signori <<OMISSIS7>> , nato in Fondi il 18/04/1925 e <<OMISSIS8>> , nato in Fondi il 01/08/1932; successione accettata tacitamente virtù di atto del Notaio Mario Linares da Napoli in data 12/10/1971, trascritto a Caserta il 15/11/1971 ai nn. 36434/32737 e successivo atto di divisione ai rogiti del Notaio Pierleonardo Giuliani da Ponza in data 10/12/1973 rep. n. 2394, trascritto a Latina il 09/01/1974 ai nn. 603/510;
2. in parte in virtù di **atto di donazione** ai rogiti del Notaio Pierleonardo Giuliani da Ponza in data **10/12/1973** rep. n. 2394, trascritto a Latina il 09/01/1974 ai nn. 604/511 da potere di <<OMISSIS11>> , nata in Fondi il 29/11/1903;
3. in parte in virtù di **atto di scioglimento e messa in liquidazione** con assegnazione ai soci **di società in nome collettivo** ai rogiti del Notaio Antonio Schettino da Fondi in data **31/07/1979** rep. n. 697, trascritto a Latina il 23/08/1979 ai nn. 11733/9741 congiuntamente ai signori <<OMISSIS8>>, nato in Fondi il 01/08/1932, codice fiscale STR DNC 32M01 D662Q da potere di CONSER FRUTTA F.LLI XXXXXX - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO, con sede in Fondi;
4. in parte in virtù di **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Giovanni Battista Viscoqliosi da Fondi in data **31/12/1988**, Rep. n. 8024/982, trascritto a Latina il 28/01/1989 ai n.2012/1526 da potere della FREDFRIGO - s.n.c. di XXXXXX" in stato di liquidazione con sede in Fondi, codice fiscale 00333610590;
5. in parte in virtù di **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Giovanni Battista Viscoqliosi da Fondi in data **25/02/2004** Repertorio 31496/5540, trascritto a Latina ai n.9791/6395, da potere del signor <<OMISSIS8>> sopra generalizzato;

Al signor <<OMISSIS8>> quanto oggetto della presente relazione pervenne per giusti titoli ultraventennali.

Inoltre, nella stessa documentazione si segnala:

contratto preliminare ai rogiti del Notaio Antonio Domenico Morelli da Fondi in data 3/2/2006, Rep. n. 35254, trascritto a Latina il 14/2/2006 ai n.ri 4654/2659, tra l'esecutato signor <<OMISSIS1>> sopra generalizzato e la società IMMOBILIARE ACHIAN S.R.L. con sede a Pontecorvo, codice fiscale 01931140600.

Per quanto concerne le formalità rilevate nel rapporto del notaio si rilevano:

1. **ISCRIZIONE NN. 14079/5351 del 3/4/2007**,  
nascente da ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina in data 26/3/2007 rep. n. 519/2007 a favore di **BANCA DI ROMA SPA**, con sede in Roma, codice fiscale 06978161005 (proprietà 1/1) (domicilio ipotecario eletto non specificato) e contro <<OMISSIS1>> , nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale <<OMISSIS3>> (proprietà 1/1) - capitale euro 1.180.244,26 totale euro 1.425.000,00;
2. **ISCRIZIONE NN. 14080/5352 del 3/4/2007**,  
nascente da ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina in data 26/3/2007 rep. n. 518/2007 a favore di **BANCA DI ROMA SPA**, sede Roma, codice fiscale 06978161005 (proprietà 1/1) (domicilio ipotecario eletto non specificato) e contro <<OMISSIS1>> , nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale XXXXXXXX (proprietà 1/1) - capitale euro 67.884,96 totale euro 84.000,00;
3. **ISCRIZIONE NN. 28510/9643 del 24/7/2007**,  
nascente da ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina, sezione distaccata di Terracina, in data 6/7/2007 rep. n. 451/2007 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 (proprietà 1/1) (domicilio ipotecario eletto non specificato) e contro <<OMISSIS1>> , nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale XXXXXXXX (proprietà 1/1) - capitale euro 169.623,26 totale euro 195.000,00;
4. **TRASCRIZIONE NN. 26546/18407 del 12/12/2012**,  
nascente da pignoramento notificato dal Tribunale di Latina, sezione distaccata di Terracina, in data 21/11/2012, rep. n. 1726/2012, a favore di **IMMOBILIARE ACHIAN S.R.L.** con sede in Pontecorvo, codice fiscale 01931140600 (proprietà 1/1) e contro <<OMISSIS1>> , nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale XXXXXXXX (proprietà 1/1);
5. **ISCRIZIONE NN. 19012/2801 del 24/9/2015**,  
nascente da ipoteca legale a garanzia di atto di Equitalia Sud S.p.a. in data 23/9/2015 rep. n. 966/5715 a favore di **EQUITALIA SUD S.P.A.** con sede in Roma, codice fiscale 11210661002 (proprietà 1/1) (domicilio ipotecario eletto in Latina, S.S. dei Monti Lepini KM 51.260) e contro <<OMISSIS1>> , nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale XXXXXXXX (proprietà 1/1) - capitale euro 70.219,19 totale euro 140.438,38;
6. **ISCRIZIONE NN. 21872/3341 del 4/10/2017**,  
nascente da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a garanzia di atto dell'Agenzia delle Entrate-riscossione in data 3/10/2017 rep. n. 2654/5717 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma, codice fiscale 13756881002 (proprietà 1/1) (domicilio ipotecario eletto in Latina, S.S. dei Monti Lepini KM 51.260) e contro <<OMISSIS1>> , nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale STR NNI 35DI4 D662I (proprietà 1/1) - capitale euro 25.905,70 totale euro 51.811,40;
7. **TRASCRIZIONE NN.27951/19752 del 14/12/2017**,  
nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Latina in data 22/11/2017, repertorio n.4461 a favore di **FINO 2 SECURITISATION SRL**, con sede in Milano, codice fiscale 099664963 (proprietà 1/1) e contro <<OMISSIS10>> , nato in Ragusa il 30/09/1982, codice fiscale CLM NML 82I30 H163V (proprietà 1/1).

Inoltre, dalla procedura risultano gli ulteriori seguenti creditori:

1. Banca Monte dei Paschi di Siena
2. Agenzia delle entrate – Riscossione di Latina – Equitalia Sud
3. ITALFONDIARIO SPA in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.r.l.,

Nella tabella successiva si riporta una sintesi delle iscrizioni e trascrizioni riportate nella certificazione notarile.

N.	NOTA	R.P.	R.G.	DATA PRES.	DESCRIZIONE
1	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE
2	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE
3	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	IPOTECA GIUDIZIALE
4	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO
5	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
6	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINIST./RISCOSSIONE
7	TRASCRIZIONE	19752	27951	14/12/2017.	PIGNORAMENTO

Tabella 5 Sintesi delle scritture rilevate nella certificazione notarile del 14/02/2018

## 2.3 SITUAZIONE CATASTALE

Nel seguito si riportano le situazioni catastali delle unità immobiliari oggetto della procedura.

### 2.3.1 Situazione catastale terreno via Sciobaco

#### 2.3.1.1 Mappe

Nel seguito si riporta l'estratto di mappa su aerofoto relativo alla particella 600 sul foglio 16.



Figura 3 Estratto di mappa aggiornato

#### 2.3.1.2 Variazioni immobile ed intestati della F.16 particella 600

Nel C.T. l'unità è identificata sul foglio 16 con la particella n°600, classificata come Agrumeto Classe 3 con una rendita D. di € 28,92 ed un R.A. di € 13,22.

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Aggiornamento del 10/12/1973 – Variazione classamento unità immobiliare.

Gli intestati sono:

1. <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX\*  
 (1) Proprietà per 1000/1000

#### 2.3.1.2.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

##### 2.3.1.2.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 10/12/1973

Situazione dell'Immobile dal 10/12/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
I	16	600		-	AGRUMETO 3	16 00		Domicile Euro 28,92 L. 56.000 Agrario Euro 13,22 L. 25.600	FRAZIONAMENTO del 10/12/1973 in atti dal 30/12/1978 (n. 18278)	
Notifica						Partita	5586			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
 - foglio 16 particella 134

2.3.1.2.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha m² ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale L. 104,790		Agrario L. 47,904
1	16	134			AGRUMETO 3	29 94				Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica				Partita	5586					

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

2.3.1.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

2.3.1.2.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 10/12/1973

Situazione degli intestati dal 10/12/1973

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STRAVATO Nino nato a FONDI il 14/04/1935	STRNNI35D14D662P*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/12/1973 Volturni in atti dal 30/12/1978 Repertorio n.: 2394 Rogante: GIULIANI Sede: PONZA Registrazione: UR Sede: FORMIA Volume: 59 n. 3671 del 18/12/1973 (n. 18278)	

Situazione degli intestati dal 10/12/1973

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STRAVATO Domenico nato a FONDI il 01/08/1932	STRDNC32M01D662Q*	Comproprietario fino al 10/12/1973
2	STRAVATO Nino nato a FONDI il 14/04/1935	STRNNI35D14D662P*	Comproprietario fino al 10/12/1973
3	STRAVATO Onorato nato a FONDI il 18/04/1925	STRNRT25D18D662P*	Comproprietario fino al 10/12/1973
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 10/12/1973 in atti dal 30/12/1978 Registrazione: (n. 18278)	

2.3.1.2.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione degli intestati dal 10/12/1973

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STRAVATO Domenico nato a FONDI il 01/08/1932	STRDNC32M01D662Q*	fino al 06/05/1992
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/12/1973 Volturni in atti dal 30/12/1978 Repertorio n.: 2394 Rogante: GIULIANI Sede: PONZA Registrazione: UR Sede: FORMIA Volume: 59 n. 3671 del 18/12/1973 (n. 18278)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STRAVATO Domenico nato a FONDI il 01/08/1932	STRDNC32M01D662Q*	Comproprietario fino al 10/12/1973
2	STRAVATO Nino nato a FONDI il 14/04/1935	STRNNI35D14D662P*	Comproprietario fino al 10/12/1973
3	STRAVATO Onorato nato a FONDI il 18/04/1925	STRNRT25D18D662P*	Comproprietario fino al 10/12/1973
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1972	

### 2.3.1.3 Esame della documentazione ipocatastale

#### 2.3.1.3.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
  2. Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)Immobili attuali
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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO  
Nota disponibile in formato elettronico.

---

<sup>1</sup> Scrittura non riportata nella documentazione ipocatastale

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
3	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
4	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
5	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
6	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 6 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12

#### 2.3.1.3.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
3	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nelle scritture riportate nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione	
1	TRASCRIZIONE		18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

#### 2.3.1.4 Proprietà

La proprietà dell'immobile è del signor <<OMISSIS1>> giusta ATTO PUBBLICO di DONAZIONE del 10/12/1973 Rep. n.: 2394 Notaio GIULIANI di PONZA da potere di <<OMISSIS11>>(Registrazione: UR Sede: FORMIA Volume: 59 n: 3671 del 18/12/1973 (n. 18278)).

#### 2.3.1.5 Possesso

Al momento della verifica dei luoghi svolta il 4/04/2023 , non è stato possibile accedere all'interno del terreno.

Successivamente in data 4/02/2023 è stato possibile effettuare una visita sul terreno, mediante strada privata accessibile da via Sciobaco, lo stradello è chiuso da due paletti uniti da una rete. Presumibilmente questo è di altra proprietà gravata da servitù

Il possesso dell'immobile sia del signor <<OMISSIS1>> .

## 2.3.2 Situazione catastale terreno via Capocroce (Tratturo)

### 2.3.2.1 Mappe

Nel seguito si riporta l'estratto di mappa relativo alla particella 175 sul foglio 52.

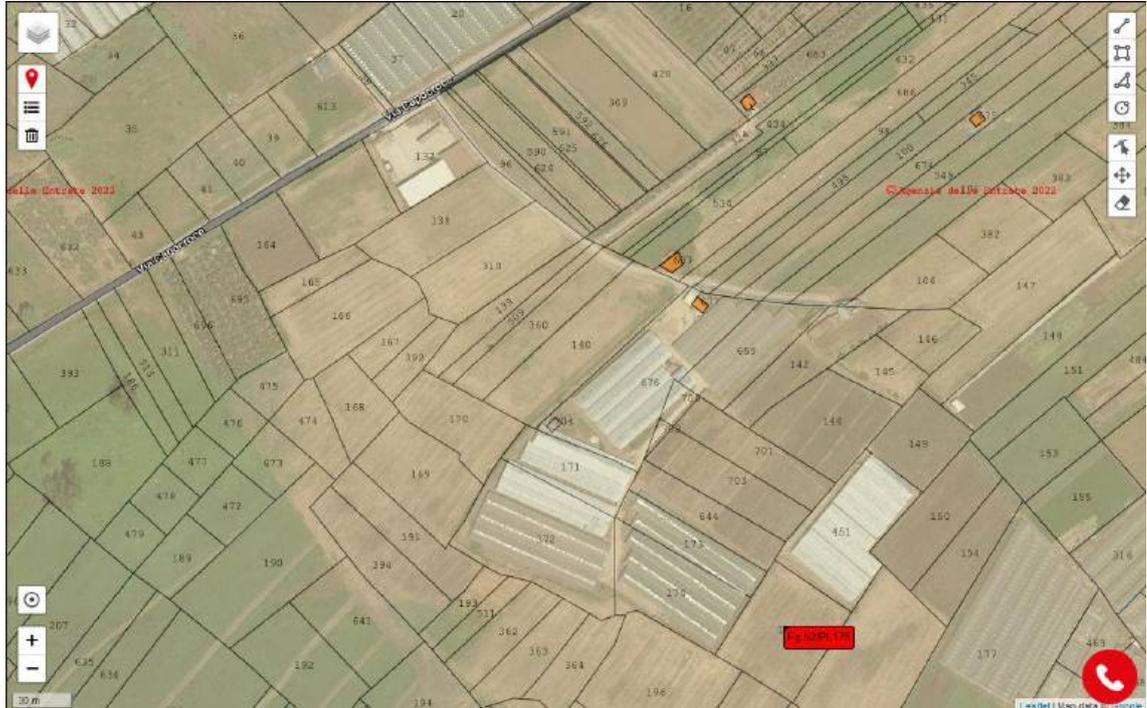


Figura 4 Estratto di mappa aggiornato

### 2.3.2.2 Variazioni immobile ed intestati della F.52 particella 175

Nel C.T. l'unità è identificata sul foglio 52 con la particella n°175, classificata come Seminativo Classe 1 con una rendita D. di € 26,57 ed un R.A. di € 18,90.

Dall'impianto meccanografico alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Aggiornamento del 10/12/1973 –  
 Variazione negli intestati per voltura per istrumento atto pubblico.

Gli intestati sono:

1. <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX\* (1) Livellario

#### 2.3.2.2.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

##### 2.3.2.2.1.1 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Parz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha ac ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale Entro 26,57 L. 51,455		Aggario Entro 18,90 L. 36,395	
1	52	175	-	-	SEMINATIVO 1	25 10				Impianto meccanografico del 01/01/1972	
Notifica							Partita	16017			

#### 2.3.2.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

##### 2.3.2.2.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 10/12/1973

Situazione degli intestati dal 10/12/1973

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	STRAVATO Nino nato a FONDI il 14/04/1955	STRNNI35D14D6621*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/12/1973 Voltura in atti dal 30/12/1978 Repertorio n. 2394 Rogante: GIULIANI Sede: PONZA Registrazione: UR Sede: FORMIA Volume: 59 n. 3671 del 13/12/1973 (n. 18378)	

### 2.3.2.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DEBITTI E ONERI REALI
1	CAPODISTO Immacolata nata a FONDI il 29/11/1963	CFMCL03369D662E*	fine al 10/12/1973
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1972	

### 2.3.2.3 Esame della documentazione ipocatastale

#### 2.3.2.3.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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. ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 960 Registro Generale 4647  
Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 34202/2006 del 13/01/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5617 del 2004
4. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2 - Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3 - Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2 - Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3 - Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2 - Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3 - Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	TRASCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
4	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
5	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
7	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 7 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12

#### 2.3.2.3.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	TRASCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO
2	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
3	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINIST./RISCOSSIONE
4	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

#### 2.3.2.4 Proprietà

La proprietà dell'immobile è del signor <<OMISSIS1>> giusta ATTO PUBBLICO di DONAZIONE del 10/12/1973 Rep. n.: 2394 Notaio GIULIANI di PONZA da potere di <<OMISSIS11>>(Registrazione: UR Sede: FORMIA Volume: 59 n: 3671 del 18/12/1973 (n. 18278)).

### 2.3.2.5 Possesso

Al momento della verifica dei luoghi svolta il 4/04/2023 , non è stato possibile accedere all'interno del terreno. Successivamente in data 4/02/2023 è stato possibile effettuare una visita nei pressi del terreno, in questa occasione è stato possibile verificare che l'accesso al terreno mediante stradello campestre accessibile da via Capocroce, posto poco prima dell'incrocio con via Maginotti.

Il possesso dell'immobile sia del signor <<OMISSIS1>> .

### 2.3.3 Situazione catastale terreno via Perito

#### 2.3.3.1 Mappe

Nel seguito si riporta l'estratto di mappa relativo alla particella 80 sul foglio 45.



Figura 5 Estratto di mappa aggiornato

#### 2.3.3.2 Variazioni immobile ed intestati della F.45 particella 80

Nel C.T. l'unità è identificata sul foglio 45 con la particella n°80, classificata come Seminativo Classe 2 con una rendita D. di € 12,00 ed un R.A. di € 9,60.

Dall'impianto meccanografico alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Aggiornamento del 09/12/2014 –  
Variazione nel classamento dell'unità immobiliare per variazione colturale.
2. Aggiornamento del 10/12/1973 –  
Variazione negli intestati per voltura per istrumento atto pubblico.

Gli intestati sono:

1. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO (4) Diritto del concedente
2. <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX\* (1) Livellario

### 2.3.3.2.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

#### 2.3.3.2.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/12/2014

Situazione dell'immobile dal 09/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito					
								Dominicale		Agrario			
1	45	80			SEMINATIVO 2	15 49		Euro 12,40	Euro 9,60	Variazione del 29/04/2014 protocollo n. LT0194564 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9099.1/2014)			
Notifica					Partita								
Annotazioni					di studio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29/04/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2014.0242246 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA. CAA1727.2014.0001789)								

#### 2.3.3.2.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	45	80			AGRUMETO 3	15 49		Euro 28,00 L. 54.215	Euro 12,80 L. 24.784	Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica					Partita					

### 2.3.3.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

#### 2.3.3.2.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 10/12/1973

Situazione degli intestati dal 10/12/1973

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STRAVATO Nino nato a FONDI il 14/04/1935	STENNI3D14D6621*	Livellano
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/12/1973 Voltura in atti del 30/12/1978 Repertorio n. 2394 Regione: GIULIANI Sede: PONZA Registrazione: UR Sede: FORMIA Volume: 39 n. 3671 del 18/12/1973 (n. 18378)			

#### 2.3.3.2.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO		(4) Diritto del concedente
2	CAPOTOSTO Immacolata FU DOMENICO nata a FONDI il 29/01/1903		Livellano fino al 10/12/1973
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/01/1972			

### 2.3.3.3 Esame della documentazione ipocatastale

#### 2.3.3.3.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 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
  - Nota disponibile in formato elettronico
  - Documenti successivi correlati:
    - Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
    - Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)
- 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
  - Nota disponibile in formato elettronico
  - Documenti successivi correlati:
    - Annotazione n. 960 del 14/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
    - Annotazione n. 1393 del 02/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 960 Registro Generale 4647
  - Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 34202/2006 del 13/01/2006
  - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
  - Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5617 del 2004

4. 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  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1 - Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
 2 - Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
 3 - Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. 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  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1 - Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
 2 - Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
 3 - Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1 - Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
 2 - Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
 3 - Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019  
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO  
 Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	TRASCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
4	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
5	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
7	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 8 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12

#### 2.3.3.3.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	TRASCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO
2	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
3	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINIST./RISCOSSIONE
4	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

#### 2.3.3.4 Proprietà

La proprietà dell'immobile sembra essere dell'Amministrazione per il fondo del culto che ha concesso il livello al signor <<OMISSIS1>> giusta ATTO PUBBLICO di DONAZIONE del 10/12/1973 Rep. n.: 2394 Notaio GIULIANI di PONZA da potere di <<OMISSIS11>>(Registrazione: UR Sede: FORMIA Volume: 59 n: 3671 del 18/12/1973 (n. 18278)).

Da ciò si deduce che si dovrà procedere all'affrancazione del terreno.

#### 2.3.3.5 Possesso

Al momento della verifica dei luoghi svolta il 4/04/2023 , non è stato possibile accedere all'interno del terreno.

Successivamente in data 4/02/2023 è stato possibile effettuare una visita sul terreno, mediante stradello di campagna accessibile da via Ponte Perito, parallelo alla ferrovia DD Roma - Napoli.

Il possesso dell'immobile sia del signor <<OMISSIS1>> .

Tuttavia, si ritiene che il possesso dell'immobile sia del signor <<OMISSIS1>> .

### 2.3.4 Situazione catastale fabbricato in Via Appia

#### 2.3.4.1 Mappe

Nel seguito si riporta l'estratto di mappa relativo alla particella 685.



Figura 6 Estratto di mappa aggiornato

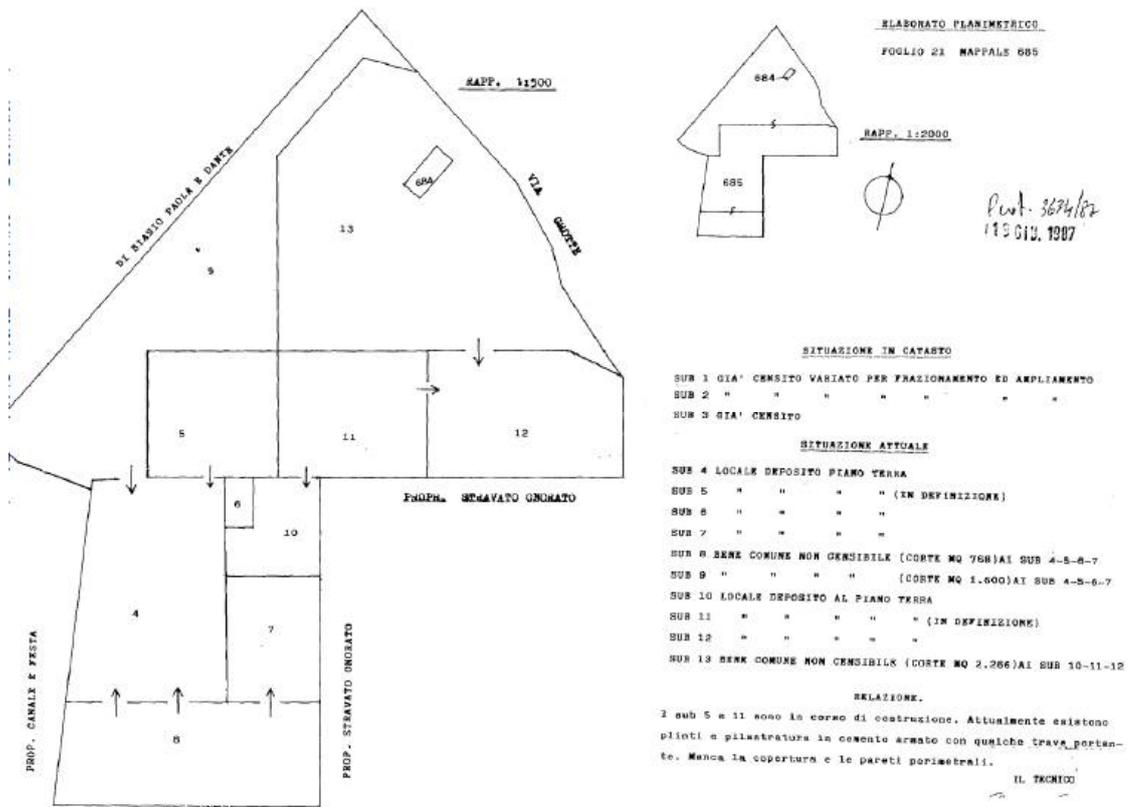


Figura 7 Elaborato planimetrico particella n.685 aggiornato al 18/06/1987

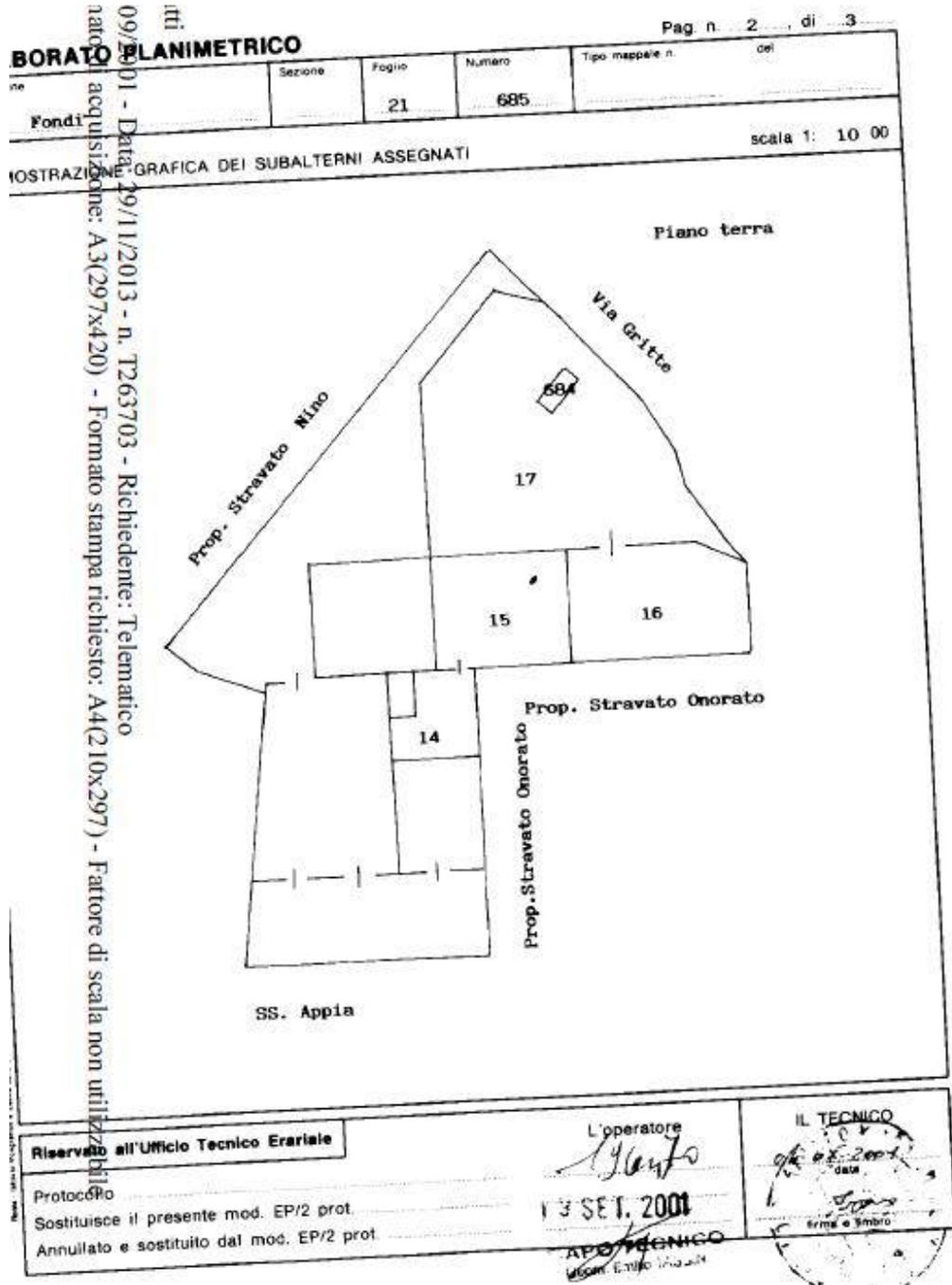


Figura 8 Elaborato planimetrico particella n.685 aggiornato al 13/09/2001  
 Da cui si evince la posizione del subalterno 14 oggetto di contratto di locazione.

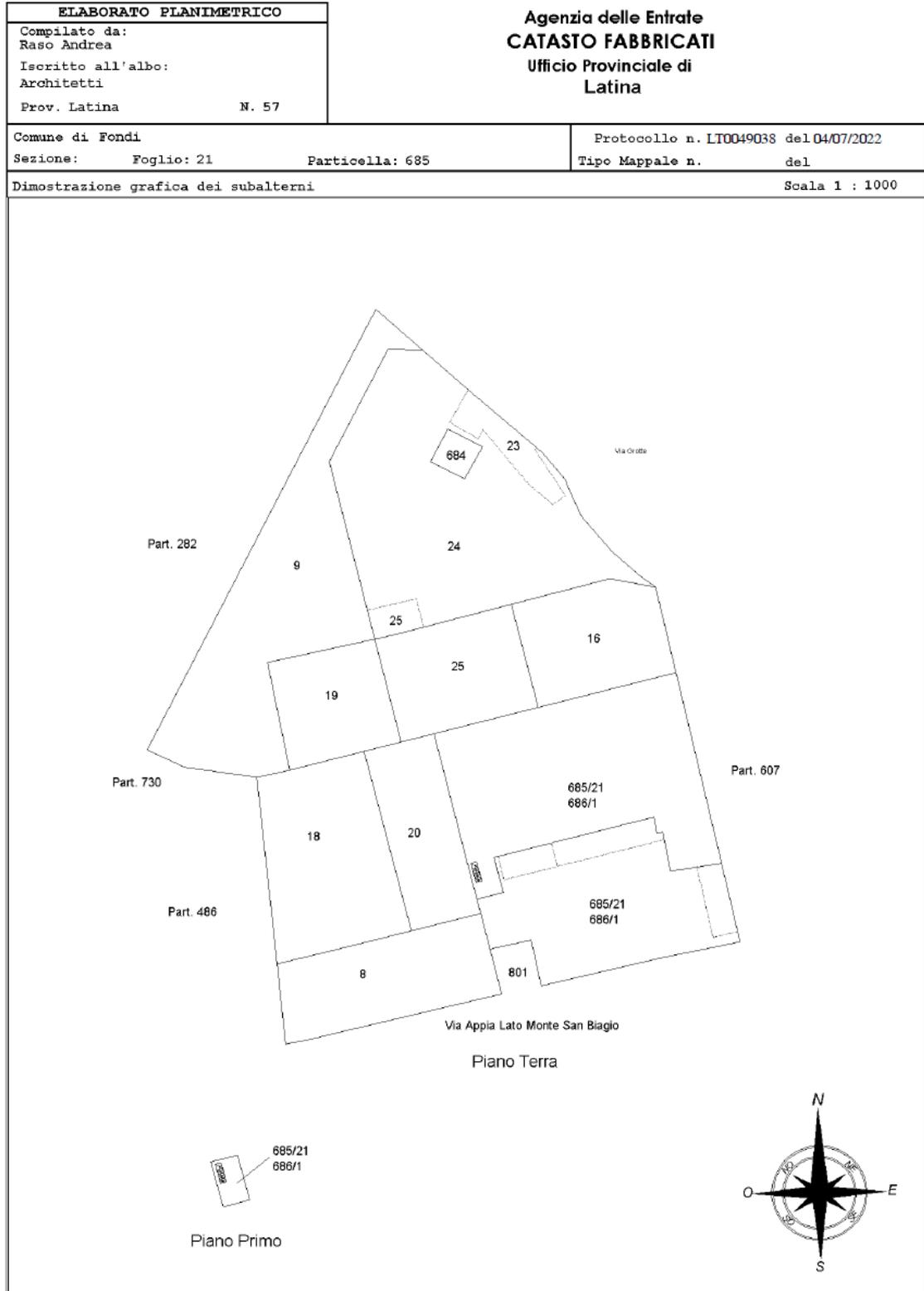


Figura 9 Elaborato planimetrico particella n.685 aggiornato al 4/07/2022

### 2.3.4.2 Variazioni immobili ed intestati particella 685 sub 1 à sub 18

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Aggiornamento del 20/05/2020 – Variazione UIU toponomastica.
2. Aggiornamento del 18/10/2017 – (Pratica LT0130586)
  - a. Variazione UIU soppressione sub 1 per nuovi sub 18 e 19.
  - b. Presentazione planimetria immobile 18/10/2017
3. Aggiornamento del 6/12/1986 – Variazione del reddito.

Diversamente non risultano apportate variazioni degli intestati.

La variazione di maggior rilevanza è quella del 18/10/2017 con cui è stata cambiata la classificazione dell'unità da D7 "Fabbricati adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" a C2 "Locale magazzino".

### 2.3.4.3 Situazione P.685 sub 18

Nel NCEU l'unità identificata con la particella n°685 sub 1 è stata sostituita dal sub 18, classificata come Locale magazzino (Categoria C2) ed una rendita di € 3459,17.

Gli intestati sono:

- 1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX\*  
 (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 18/10/2017

#### 2.3.4.3.1.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

##### 2.3.4.3.1.2 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 20/05/2020

Unità immobiliare dal 20/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	685	18			C/2	6	957 m <sup>2</sup>	Totale: 1267 m <sup>2</sup>	Euro 3.459,75	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2020 Pratica n. LT0088702 in atti dal 20/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 21652.L/2020)
Indirizzo		VIA AFFRÀ MONTE SAN GIACOMO, 90, Piano T				Partita				Mod.58		
Annotazioni		di suscettibile: costituita dal mappa 684/685 sub 1 per variazione 3633 del 18 giugno 1987.										

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune D662 - Foglio 21 - Particella 685

##### 2.3.4.3.1.3 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 18/10/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	685	18			C/2	6	957 m <sup>2</sup>	Totale: 1267 m <sup>2</sup>	Euro 3.459,75	VARIAZIONE del 18/10/2017 Pratica n. LT0130586 in atti dal 18/10/2017 ISTANZA N.129151/2017 (n. 37647.L/2017)
Indirizzo		VIA AFFRÀ n. SNC Piano T				Partita				Mod.58		
Annotazioni		di suscettibile: costituita dal mappa 684/685 sub 1 per variazione 3633 del 18 giugno 1987.										

##### 2.3.4.3.1.4 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 18/10/2017

Unità immobiliare soppressa dal 18/10/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	684	1								VARIAZIONE del 18/10/2017 protocollo n. LT0130586 in atti dal 18/10/2017 ISTANZA N.129131/2017 (n. 37647.L/2017)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
 - foglio 21 particella 684 sub.  
 - foglio 21 particella 685 sub. 18  
 - foglio 21 particella 685 sub. 19

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune D662 - Sezione - Foglio 21 - Particella 684

2.3.4.3.1.5 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 6/12/1986

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 06/12/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	684				D/7				Euro 4.648,11 L. 9.000.000	VARIAZIONE NEL REDDITO del 06/12/1986 in atti del 17/02/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990 (n. 9365.1/1986)
Indirizzo VIA APPIA NUOVA n. KM. 11 piano: T.												
Notifica - Paritta 4729 Mod.58 -												

2.3.4.3.1.6 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	684				D/7				L. 15.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA APPIA NUOVA n. KM. 11 piano: T.												
Notifica - Paritta 4729 Mod.58 -												

2.3.4.3.1.7 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

2.3.4.3.1.8 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione degli intestati all'impianto meccanografico

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX\*

(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 18/10/2017

Dati derivanti da Impianto meccanografico

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	STRAVATO Nino nato a FONDI (LT) il 14/04/1935	STBNNG3D14D662I*
DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprietà/ 1000/1000 fino al 18/10/2017

#### 2.3.4.4 Planimetrie sub 18

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/12/2022

Comune di FONDI(D662) - < Foglio 21 - Particella 685 - Subalterno 18 >

VIA APPIA MONTE SAN BIAGIO n. 802 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 08/12/2022 - n. T44353 - Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato acquisizione: A3(297x420)

**LT0130586 18/10/2017**

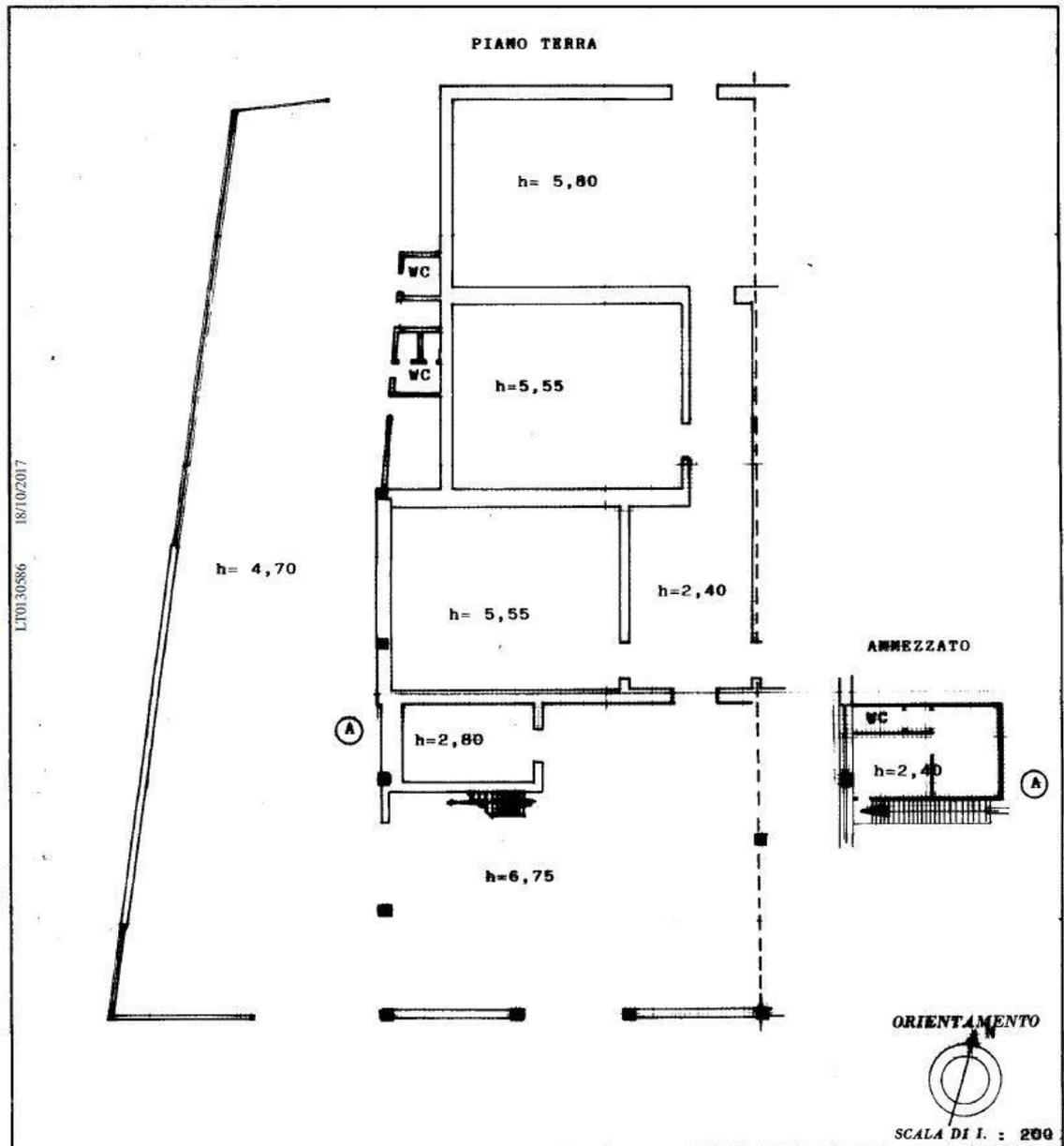


Figura 10 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.685 sub 18

La rappresentazione riportata nella planimetria catastale non è congruente con lo stato di fatto del sub 18, in quanto: 1) non è riportato il blocco uffici e servizi nella parte in basso a destra; 2) il vano ammezzato e quello adiacente sono stati demoliti.

## **2.3.4.5 Esame della documentazione ipocatastale**

### **2.3.4.5.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA**

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### **Sub 1**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  - 1 - Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 2 - Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  - 1 - Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 2 - Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  - 1 - Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 2 - Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

#### **Sub 18**

1. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO  
Nota disponibile in formato elettronico

#### 2.3.4.5.2 OSSERVAZIONI

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
3	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
4	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 9 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.685 sub 1 e sub 18

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO
2	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE

#### 2.3.4.6 Proprietà

Dall'esame degli atti risulta che la nuda proprietà del bene è del signor <<OMISSIS1>> .

#### 2.3.4.7 Possesso

Al momento della visita sui luoghi svolta il 31/10/2022 , il possesso dell'immobile è della Ditta *MULTISERVICES di <<OMISSIS14>> & C. S.A.S. con sede in FONDI* per contratto di locazione del 24/03/2016 registrato presso l'agenzia delle entrate.

La locazione ha una durata di sei anni rinnovabili con tacito rinnovo.

Il canone di locazione è fissato in 12.000 €-anno.

Dall'esame del contratto si rileva che i subalterni riportati nella premessa del contratto sono i nn.6-7-14 diversi da quelli identificativi dell'immobile oggetto della procedura.

ubicato nel comune di Fondi in Via Appia Km.118.300, iscritti in catasto al foglio 21, particella 684 categoria D07 rendita catastale 4.648,11, particella 685 sub 6 categoria C02 classe 6 rendita 72,30, particella 685 sub 7 categoria C02 classe 6 rendita 1.229,17, particella 685 sub 14 categoria D07 rendita 1.136,21;

Figura 11 estratto contratto locazione Omissis1 – Multiservice del 24/03/2016

Per un pronto riscontro si rimanda agli elaborati planimetrici i cui stralci sono riportati nella Figura 7 e nella Figura 8.

## 2.3.5 Situazione catastale fabbricato in Via San Libertino

### 2.3.5.1 Mappe ed elaborati planimetrici

Nel seguito si riporta l'estratto di mappa relativo alla particella 1456.

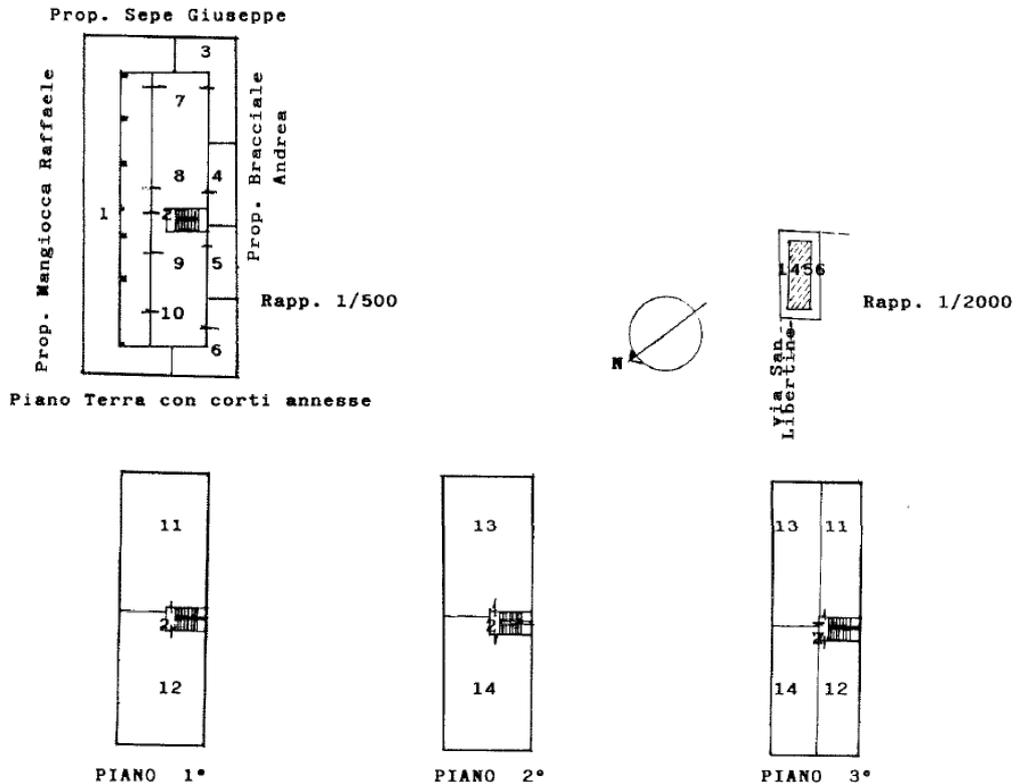


Figura 12 Estratto di mappa aggiornato particelle 1456

Nel seguito si riporta l'elaborato planimetrico relativo a:  
Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Elaborato planimetrico >  
Ultima planimetria in atti  
Data presentazione:01/01/0001 –  
Data: 30/08/2019 - n. T5113 - Richiedente: Telematico  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2019  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) –  
Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile

COMUNE DI FONDI  
Provincia di Latina

Ditta : Stravato Nino F° 22 Mapp. 1456



SUB 1	CORTE COMUNE AI SUB 7-8-9-10-11-12-13-14
SUB 2	BENE COMUNE, NON CENSIBILE, AI SUB 11-12-13-14 (SCALA)
SUB 3	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 7
SUB 4	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 8
SUB 5	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 9
SUB 6	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 10
SUB 7	LOCALE DEPOSITO P.T.
SUB 8	LOCALE DEPOSITO P.T.
SUB 9	LOCALE DEPOSITO P.T.
SUB 10	LOCALE DEPOSITO P.T.
SUB 11	APPARTAMENTO INT.1(P.1°) E SOFFITTA(P.3°)
SUB 12	APPARTAMENTO INT.2(P.1°) E SOFFITTA(P.3°)
SUB 13	APPARTAMENTO INT.3(P.2°) E SOFFITTA(P.3°)
SUB 14	APPARTAMENTO INT.4(P.2°) E SOFFITTA(P.3°)

4186-S

Figura 13 Elaborato planimetrico aggiornato al 01/01/0001

Dalla visita sui luoghi è stato possibile rilevare che i subalterni identificativi di: abitazione, locale deposito e corte esclusiva, sono ricompresi in quattro unità immobiliari:

Interno 1: Sub 11 – Sub 7 – Sub 3

Interno 2: Sub 12 – Sub 10 – Sub 6

Interno 3: Sub 13 – Sub 8 – Sub 4

Interno 4: Sub 14 – Sub 9 – Sub 5

Questa divisione si rileva anche dai contratti di locazione.

### 2.3.5.2 Situazione sub 12 (piano 1-3 interno 2)

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 12, classificata come Abitazione civile (Categoria A2 Classe 3) ed una rendita di € 560,39.

Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 13/08/2002. Variazione del quadro tariffario.
5. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

Gli intestati sono:

- 1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX\*  
 (1) Proprietà per 1000/1000

#### 2.3.5.2.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

##### 2.3.5.2.1.1 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/11/2015

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	12			A/2	3	7 vani	Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte <sup>01</sup> : 128 m²	Euro 560,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 1-3 interno: 2.										
Notifica									Partita	8223	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati:  
 Codice Comune D662 - Sezione - Foglio 22 - Particella 1456

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
 Partita 8223

##### 2.3.5.2.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 13/08/2002

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	12			A/2	3	7 vani		Euro 560,36	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 1-3 interno: 2.										
Notifica									Partita	8223	Mod.58	-

**Dati derivanti da:** Variazione del 13/08/2002 variazione del quadro tariffario.  
 Partita 8223

##### 2.3.5.2.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	12			A/2	3	7 vani		Euro 668,81 L. 1.295.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 1-3 interno: 2.										
Notifica									Partita	8223	Mod.58	-

**Dati derivanti da:** Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario  
 Partita 8223

**2.3.5.2.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986**

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 06/05/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 22	Particella 1456	Sub 12	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 7 vani	Superficie Catastale	Rendita L. 2,576	
1												CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186s/1986)
Indirizzo Notifica												
VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 1-3 inteno: 2.												
Partita 8223 Mod.58 -												

**Dati derivanti da:** Classamento automatico del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186s/1986)

Partita 8223

**2.3.5.2.1.5 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 22	Particella 1456	Sub 12	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica												
VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 1-3 inteno: 2.												
Partita 8223 Mod.58 -												

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987

Partita 8223

**2.3.5.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI**

**2.3.5.2.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

Situazione degli intestati all'impianto meccanografico

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX\*

(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**2.3.5.2.3 PLANIMETRIA SUB 12**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 -

Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Subalterno: 12 >

VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 1-3 interno: 2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:06/05/1986 - Data: 29/08/2019 - n. T4871 -

Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

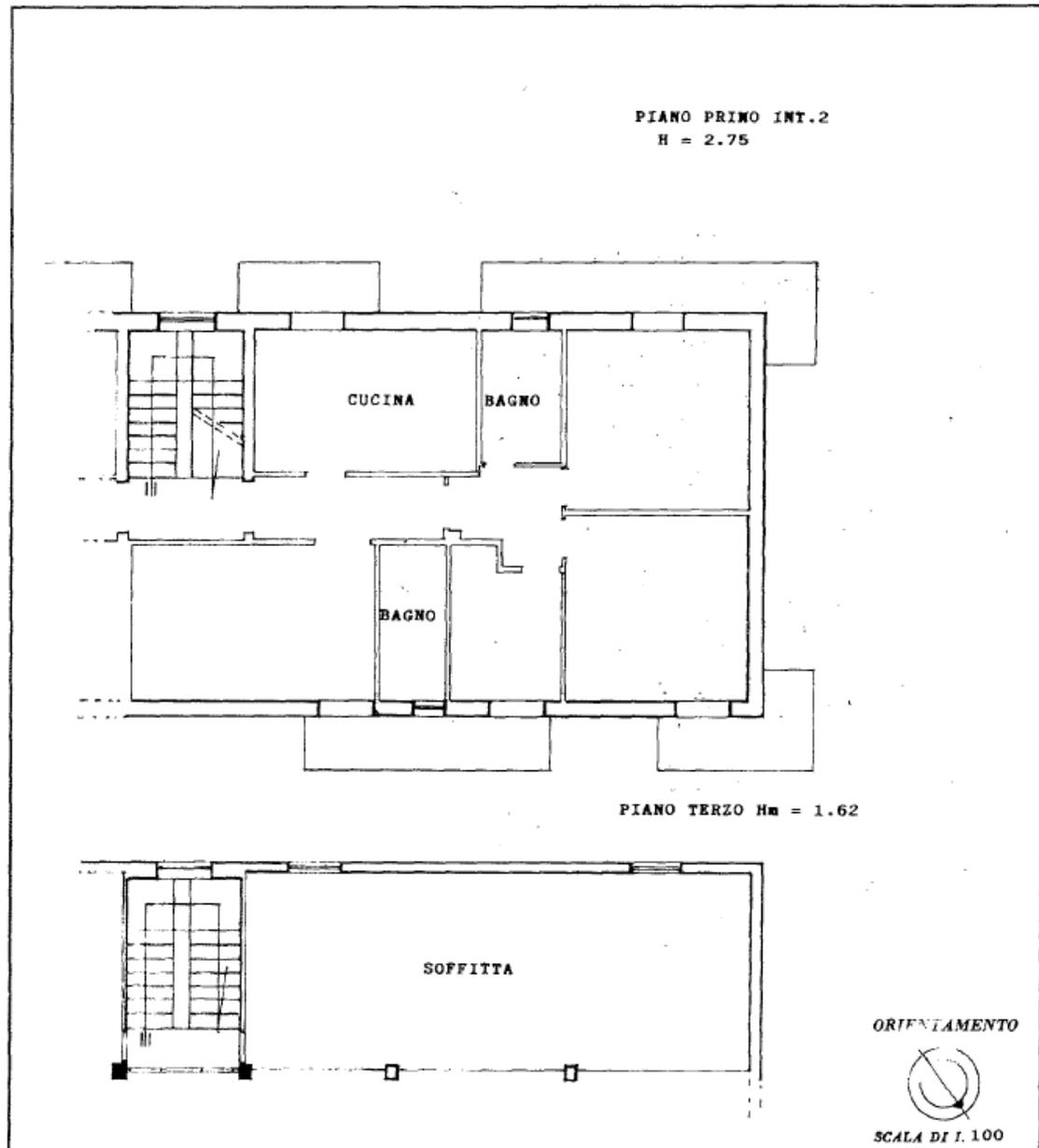


Figura 14 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 12 – piano 1 - 3

#### 2.3.5.2.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

##### 2.3.5.2.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654  
Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006  
ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE. Nota disponibile in formato elettronico
4. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 966/5715 del 23/09/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
5	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
8	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
9	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
10	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 10 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12

#### 2.3.5.2.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
5	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ACHIAN

**2.3.5.2.5 PROPRIETÀ**

La proprietà dell'immobile è del signor <<OMISSIS1>> presumibilmente derivante da atto di donazione Notaio P. Giuliani da Ponza in data 10/12/1973 rep. n. 2394, trascritto a Latina il 09/01/1974 ai nn. 604/511 da potere di <<OMISSIS11>>, intestataria della licenza edilizia n.2366 del 22/05/1973.

**2.3.5.2.6 POSSESSO**

Il possesso dell'abitazione (P.1452/12), unitamente ai subalterni 6 e 10, è del signor <<OMISSIS15>> nato il xxx/xx/xxxx a XXXXXX (XXXXX) (C.F. XXXXXX) in ragione di Contratto di comodato di immobile per uso abitativo sottoscritto il 3/12/2009.

La durata del contratto è di sei mesi con tacito rinnovo ogni sei mesi.

Al punto n.3 del contratto le parti danno atto dell'esistenza di un contratto tra il sig. <<OMISSIS15>> e la società EUROINVEST 2005 SRL di contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto le medesime unità immobiliari del contratto di comodato. Le stesse parti hanno convenuto che, nel caso di risoluzione del contratto preliminare di compravendita, il contratto di comodato si considera risolto indipendentemente della scadenza fissata al 31/05/2011.

**2.3.5.3 Situazione P.1456 sub 6-10 (piano T)**

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 6-10, classificata come Locale Magazzino (Categoria C2) ed una rendita di € 94,82.

GLI INTESTATI SONO:

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX\* (1) Proprietà per 1000/1000  
 Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

**2.3.5.3.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE**

**2.3.5.3.1.1 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 9/11/2015**

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	6			C/2	4	31 m <sup>2</sup>	Totale: 46 m <sup>2</sup>	Euro 81,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				VIA SAN LIBERTINO n. 8 piano T.								
Notifica				Partita		8223		Mod.58		-		

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
 Partita 8223

**2.3.5.3.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992**

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	6			C/2	4	31 m <sup>2</sup>		Euro 81,65 L. 158.100	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				VIA SAN LIBERTINO n. 8 piano T.								
Notifica				Partita		8223		Mod.58		-		

**Dati derivanti da:** Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario  
 Partita 8223

**2.3.5.3.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986**

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 06/05/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		22	1456	6 10			C/2	4		31 m <sup>2</sup>	L. 310	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986)
Indirizzo		VIA SAN LIBERTINO n. 8 piano T.										
Notifica		-		Partita		8223		Mod.58		-		

**Dati derivanti da:** Classamento automatico del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986)  
 Partita 8223

**2.3.5.3.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		22	1456	6 10								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA SAN LIBERTINO n. 8 piano T.										
Notifica		-		Partita		8223		Mod.58		-		

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987. **Partita** 8223

**2.3.5.3.2 SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI**

La situazione degli intestati è uguale a quella della particella 1456 sub 12.

**2.3.5.3.3 PLANIMETRIA SUB 6-10**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 -

Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Subalterno: 10 >

VIA SAN LIBERTINO n. 8 piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:06/05/1986 - Data: 29/08/2019 - n. T4873 -

Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

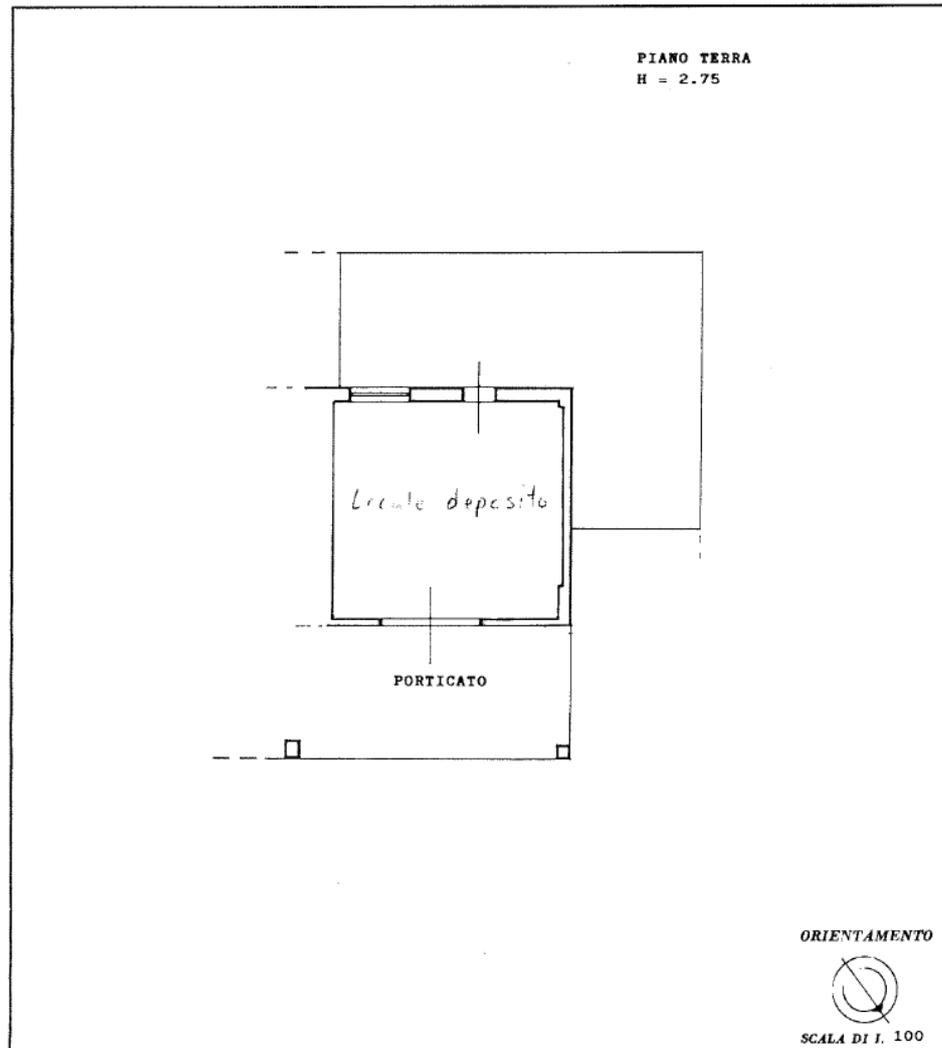


Figura 15 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 6-10 – piano T

La rappresentazione riportata nella planimetria catastale è congruente con lo stato di fatto del subalterno.

#### 2.3.5.3.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

##### 2.3.5.3.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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. ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 960 Registro Generale 4647  
Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 34202/2006 del 13/01/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5617 del 2004
4. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654  
Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 966/5715 del 23/09/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
4	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
5	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
8	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
10	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 11 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12

#### 2.3.5.3.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
5	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO
6	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

#### 2.3.5.3.5 PROPRIETÀ

Per quanto concerne la proprietà si rimanda al punto 2.3.5.2.5 a pagina 50.

#### 2.3.5.3.6 POSSESSO

Per quanto concerne il possesso si rimanda al punto 2.3.5.2.6 a pagina 50 .

### 2.3.5.4 Situazione P.1456 sub 13 (piano 1-3 interno 3)

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 13, classificata come Abitazione civile (Categoria A2 Classe 3) ed una rendita di € 560,39.

Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 13/08/2002. Variazione del quadro tariffario.
5. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

Gli intestati sono:

- 1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX\*  
 (1) Proprietà per 1000/1000

#### 2.3.5.4.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

##### 2.3.5.4.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/11/2015

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	13			A/2	3	7 vani	Totale: 145 m <sup>2</sup> Totale esatte aree scoperte*: 137 m <sup>2</sup>	Euro 560,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano 2-3 interno 3												
Notifica Partita 8223 Mod.58												

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
 Partita 8223

##### 2.3.5.4.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 13/08/2002

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	13			A/2	3	7 vani		Euro 560,39	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano 2-3 interno 3												
Notifica Partita 8223 Mod.58												

Dati derivanti da: Variazione del 13/08/2002 variazione del quadro tariffario.  
 Partita 8223

##### 2.3.5.4.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	13			A/2	3	7 vani		Euro 668,81 L. 1.295.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano 2-3 interno 3												
Notifica Partita 8223 Mod.58												

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario  
 Partita 8223

**2.3.5.4.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986**

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 06/05/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	13			A/2	3	7 vani		L. 2.576	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti del 29/05/1991 (n. 4186S/1986)
Indirizzo : VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 2-3 interno: 3.												
Notifica : - Partita : 8223 Mod.55 : -												

**Dati derivanti da:** Classamento automat. del 06/05/1986 in atti da 29/05/1991 (n. 4186S/1986)  
 Partita 8223

**2.3.5.4.1.5 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	13								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo : VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 2-3 interno: 3.												
Notifica : - Partita : 8223 Mod.58 : -												

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
 Partita 8223

**2.3.5.4.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI**

**2.3.5.4.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

Situazione degli intestati all'impianto meccanografico

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX\*

(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**2.3.5.4.3 PLANIMETRIA SUB 13**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 -

Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Subalterno: 13 >

VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 2-3 interno: 3;

Data presentazione:06/05/1986 -

Data: 29/08/2019 - n. T4872 - Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

Ultima planimetria in atti

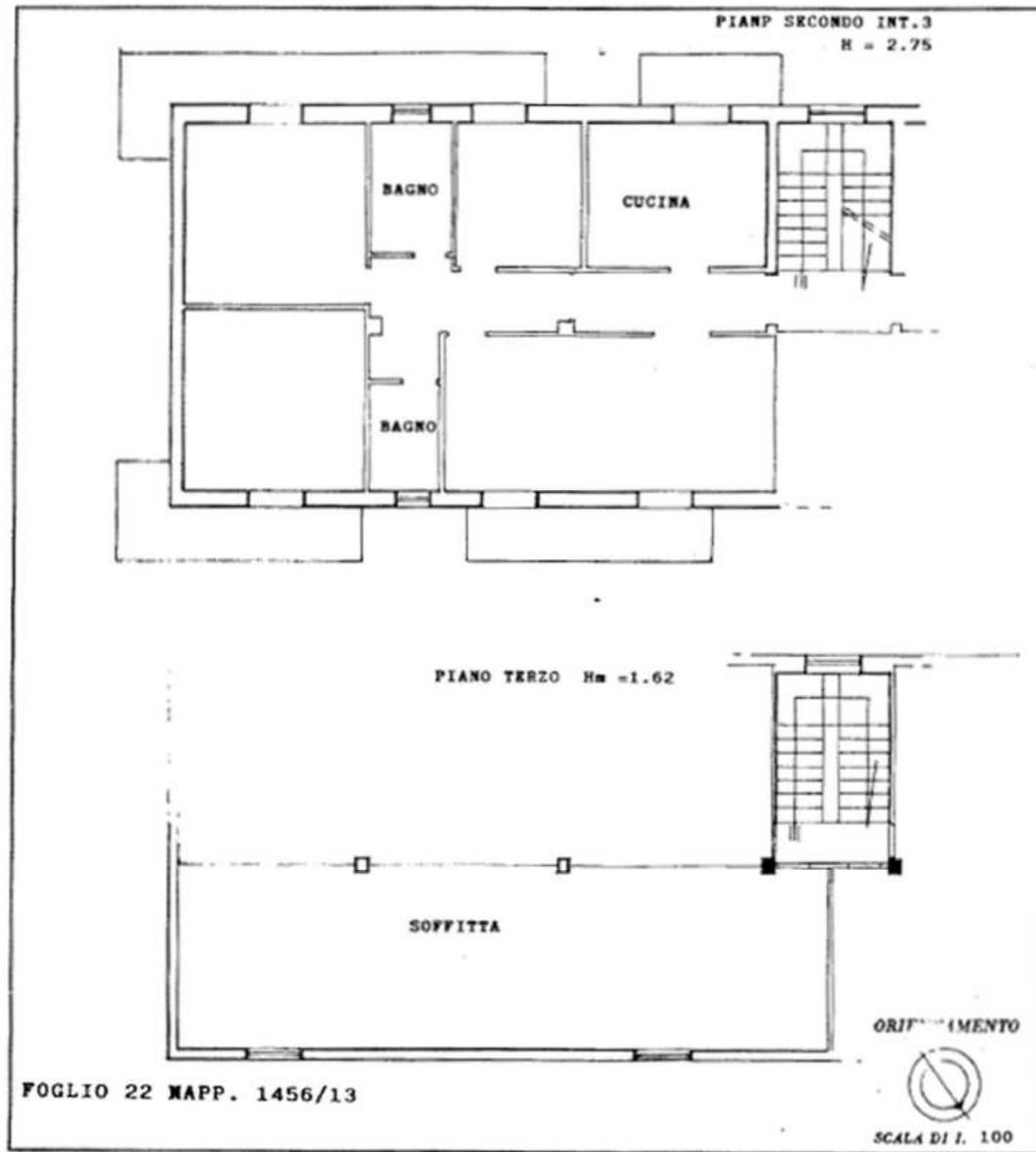


Figura 16 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 13 – piano 1 - 3

#### 2.3.5.4.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

##### 2.3.5.4.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654  
Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 966/5715 del 23/09/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
5	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
8	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
9	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
10	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 12 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 13

#### 2.3.5.4.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
5	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

#### 2.3.5.4.5 PROPRIETÀ

Per quanto concerne la proprietà si rimanda al punto 2.3.5.2.5 a pagina 50.

#### 2.3.5.4.6 POSSESSO

Il possesso dell'abitazione e dei vani accessori (sub 4 e 8) è del signor <<OMISSIS13>> che lo occupa stabilmente da oltre trenta anni senza titolo, come da dichiarazione riportata nel verbale delle operazioni peritali del 31/10/2022 .

### 2.3.5.5 Situazione P.1456 sub 4-8 (piano T)

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 4-8, classificata come Locale Magazzino (Categoria C2) ed una rendita di € 94,82.

Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

Gli INTESTATI sono:

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX\* (1) Proprieta` per 1000/1000

#### 2.3.5.5.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

##### 2.3.5.5.1.1 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 9/11/2015

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	22	1456	4	Cens.	Zona	C/2	4	36 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale Totale: 41 m <sup>2</sup>	Euro 94,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				VIA SAN LIBERTINO n. 14 piano: T.								
Notifica				-		Partita		8223		Mod.58		-

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
 Partita 8223

##### 2.3.5.5.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	22	1456	4	Cens.	Zona	C/2	4	36 m <sup>2</sup>	Catastale	Euro 94,82 L. 183.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				VIA SAN LIBERTINO n. 14 piano: T.								
Notifica				-		Partita		8223		Mod.58		-

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
 Partita 8223

##### 2.3.5.5.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 06/05/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	22	1456	4	Cens.	Zona	C/2	4	36 m <sup>2</sup>	Catastale	L. 360	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986)
Indirizzo				VIA SAN LIBERTINO n. 14 piano: T.								
Notifica				-		Partita		8223		Mod.58		-

**Dati derivanti da:** CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986)  
 Partita 8223

**2.3.5.5.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	22	1456	4	Cent.	Zona						Impianto meccanografico del 30/06/1987
				8								
Indirizzo		VIA SAN LIBERTINO n. 14 piano T.										
Notifica				Partita		8223		Mod.55				

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987. **Partita** 8223

**2.3.5.5.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI**

La situazione degli intestati è uguale a quella della particella 1456 sub 12.

**2.3.5.5.3 PLANIMETRIA SUB 4-8**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 -

Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Subalterno: 8 >

VIA SAN LIBERTINO n. 14 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:06/05/1986 - Data: 29/08/2019 - n. T4876 -

Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

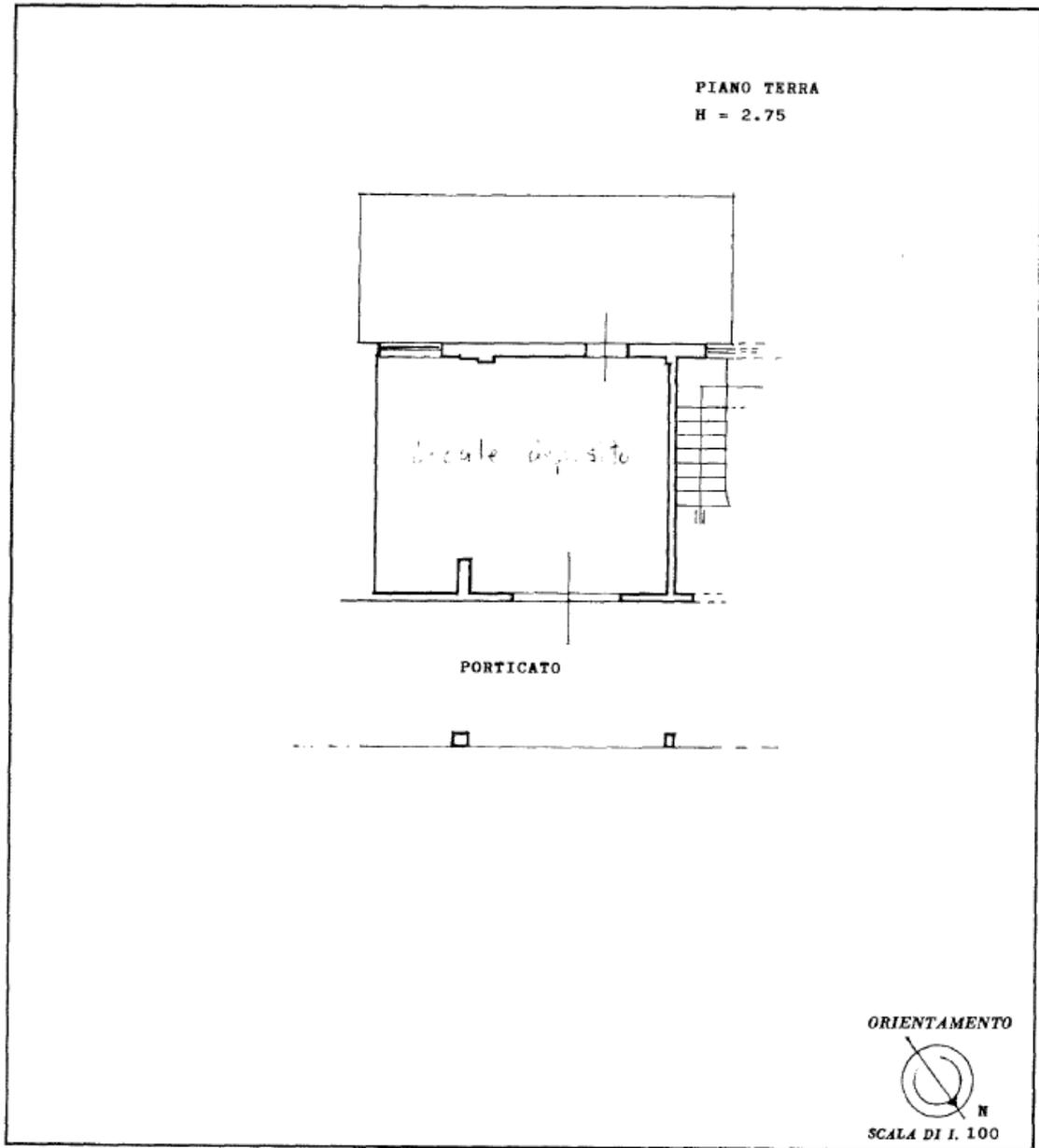


Figura 17 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 4 -8 – piano T

La rappresentazione riportata nella planimetria catastale è congruente con lo stato di fatto del subalterno.

#### 2.3.5.5.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

##### 2.3.5.5.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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. ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 960 Registro Generale 4647  
Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 34202/2006 del 13/01/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5617 del 2004
4. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654  
Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3. Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3. Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3. Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 966/5715 del 23/09/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
10. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO  
Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
4	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
5	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
8	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
10	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 13 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12

#### 2.3.5.5.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
5	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO
6	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

#### 2.3.5.5.5 PROPRIETÀ

Per quanto concerne la proprietà si rimanda al punto 2.3.5.2.5 a pagina 50.

#### 2.3.5.5.6 POSSESSO

Per quanto concerne il possesso si rimanda al punto 2.3.5.4.6 a pagina 61.

**2.3.5.6 Situazione P.1456 sub 14  
 (piano 1-3 interno 4)**

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 12, classificata come Abitazione civile (Categoria A2 Classe 3) ed una rendita di € 560,39.

Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 13/08/2002. Variazione del quadro tariffario.
5. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

Gli INTESTATI sono:

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX\* (1) Proprietà per 1000/1000

**2.3.5.6.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE**

**2.3.5.6.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/11/2015**

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	14			A/2	3	7 vani	Totale: 1,36 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>(9)</sup> : 1,28 m <sup>2</sup>	Euro 560,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo   VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 2-3 interno: 4.												
Notifica   -   Partita   8223   Mod.58   -												

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
 Partita 8223

**2.3.5.6.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 13/08/2002**

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	14			A/2	3	7 vani		Euro 560,36	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo   VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 2-3 interno: 4.												
Notifica   -   Partita   8223   Mod.58   -												

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.  
 Partita 8223

**2.3.5.6.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992**

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	14			A/2	3	7 vani		Euro 668,81 L. 1.295.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo   VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 2-3 interno: 4.												
Notifica   -   Partita   8223   Mod.58   -												

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
 Partita 8223

**2.3.5.6.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986**

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 06/05/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 22	Particella 1456	Sub 14	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 7 vani	Superficie Catastale	Rendita L. 2,57%	
1												CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986)
Indirizzo Notifica												
, VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 2-3 interno: 4												
Partita 8223 Mod.58 -												

**Dati derivanti da:** CLASSAM. AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986). **Partita** 8223

**2.3.5.6.1.5 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

Situazione dell'unità immobiliare dell'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 22	Particella 1456	Sub 14	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica												
, VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 2-3 interno: 4												
Partita 1003914 Mod.58 -												

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
 Partita 1003914

**2.3.5.6.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI**

**2.3.5.6.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

Situazione degli intestati all'impianto meccanografico

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX\* (1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**2.3.5.6.3 PLANIMETRIA SUB 14**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/05/1986 - Data: 29/08/2019 - n. T4874 - Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 -

Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Subalterno: 14 >

VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 2-3 interno: 4;

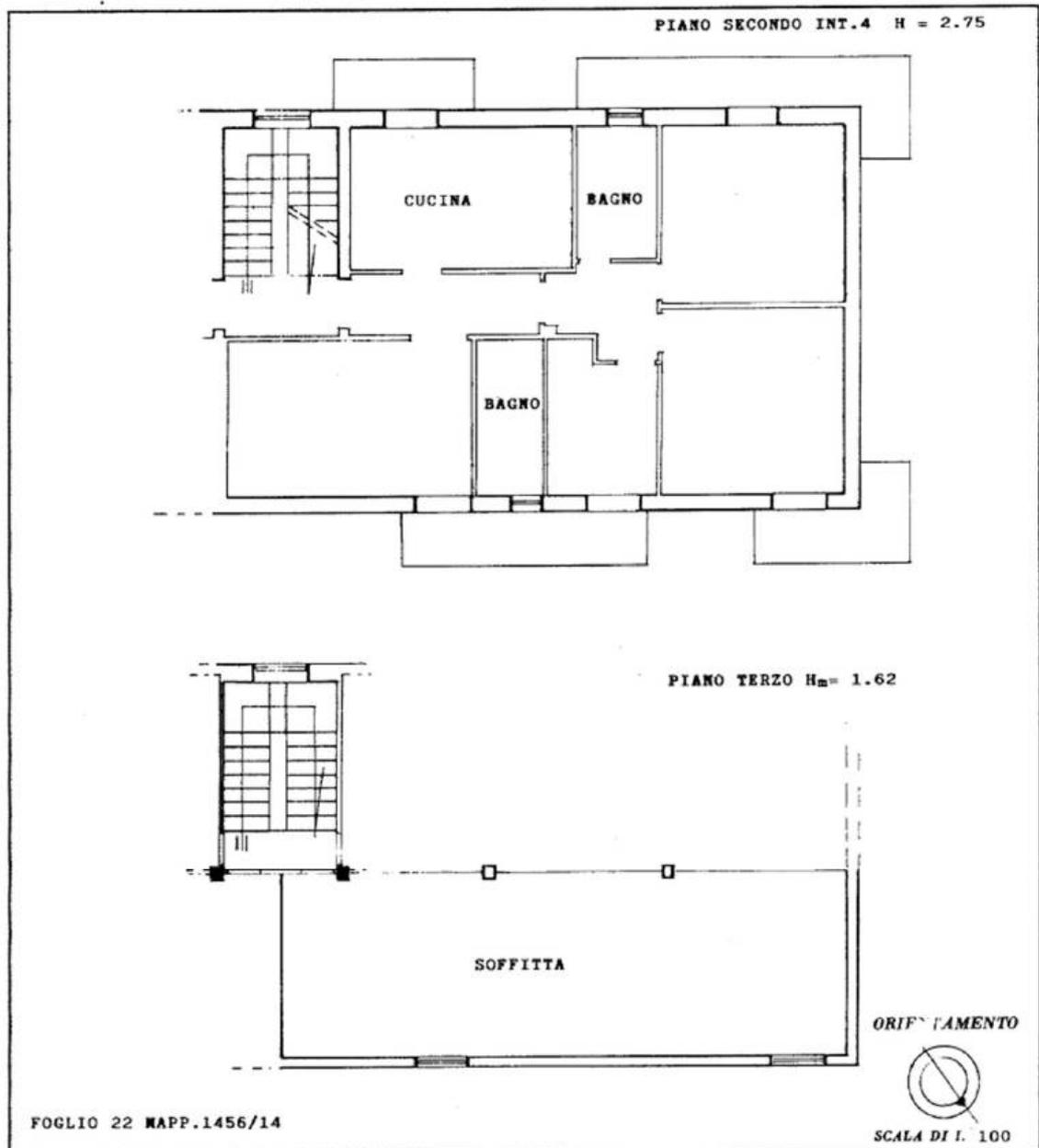


Figura 18 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 14 - piano 1 - 3

#### 2.3.5.6.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

##### 2.3.5.6.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654  
Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006  
ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE. Nota disponibile in formato elettronico
4. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 966/5715 del 23/09/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
5	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
8	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
9	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
10	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 14 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 14

#### 2.3.5.6.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
11	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
4	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

#### 2.3.5.6.5 PROPRIETÀ

Per quanto concerne la proprietà si rimanda al punto 2.3.5.2.5 a pagina 50.

#### 2.3.5.6.6 POSSESSO

Il possesso dell'abitazione (P.1452/14), unitamente ai subalterni 5 e 9, è della signora <<OMISSIS15>> nata il XX/0X/19XX a XXXXX (XXXXX) (C.F. XXXXXX) in ragione di Contratto di comodato di immobile per uso abitativo sottoscritto il 9/01/2014.

Il contratto ha inizio dal 9/01/2014 ed è stipulato senza determinazione del termine di scadenza, in quanto la comodataria è tenuta alla restituzione del bene non appena il comodante lo richiede (punto 2).

Al punto n.3 del contratto le parti danno atto dell'esistenza di un accordo per la compravendita (in forza di procura a vendere rilasciata da <<OMISSIS1>> alla Società EUROINVEST 2005 SRL per atto Notaio Liguori del 01/07/2009 Rep. 50462) tra la sig. <<OMISSIS15>> e la società EUROINVEST 2005 SRL avente ad oggetto le medesime unità immobiliari del contratto di comodato. Le stesse parti hanno convenuto che, nel caso di risoluzione del predetto accordo preliminare di compravendita, il contratto di comodato si considera scaduto e risolto di diritto.

La signora <<OMISSIS15>> ha successivamente dato in locazione l'abitazione ed i vani accessori (Sub 14, 9 e 5) alla signora <<OMISSIS16>> (c.f. XXXXXXXX) nata a XXXXX (XXXXX) con contratto di locazione del 15/01/2014.

La durata del contratto è quadriennale rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta almeno tre mesi prima della scadenza da comunicare con lettera R.A.R..

Il canone annuale di locazione di 6600,00 € (550 €-mese).

### 2.3.5.7 Situazione P.1456 sub 5-9 (piano T)

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 5-9, classificata come Locale Magazzino (Categoria C2) ed una rendita di € 81,65.

Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

GLI INTESTATI SONO:

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX\* (1)  
 Proprietà per 1000/1000

#### 2.3.5.7.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

##### 2.3.5.7.1.1 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 9/11/2015

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	1456	5 9			C/2	4	31 m²	Totale: 37 m²	Euro 81,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN LIBERTINO n. 10 piano T.				Partita		8223	Mod.58			
Notifica												

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
 Partita 8223

##### 2.3.5.7.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	1456	5 9			C/2	4	31 m²		Euro 81,65 L. 155.100	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA SAN LIBERTINO n. 10 piano T.				Partita		8223	Mod.58			
Notifica												

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
 Partita 8223

##### 2.3.5.7.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 06/05/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	1456	5 9			C/2	4	31 m²		L. 310	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986)
Indirizzo		VIA SAN LIBERTINO n. 10 piano T.				Partita		8223	Mod.58			
Notifica												

**Dati derivanti da:** CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986)  
 Partita 8223

**2.3.5.7.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	1456	5 9								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA SAN LIBERTINO n. 10 piano: T;										
Notifica				Partita		8223		Mod.58				

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987

Partita 8223

**2.3.5.7.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI**

La situazione degli intestati è uguale a quella della particella 1456 sub 14.

**2.3.5.7.3 PLANIMETRIA P.1456 SUB 5-9**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/05/1986 - Data: 29/08/2019 - n. T4875 - Richiedente:  
 NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto:  
 A3(297x420)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 - Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 -  
 Particella: 1456 - Subalterno: 9 >

VIA SAN LIBERTINO n. 10 piano: T;

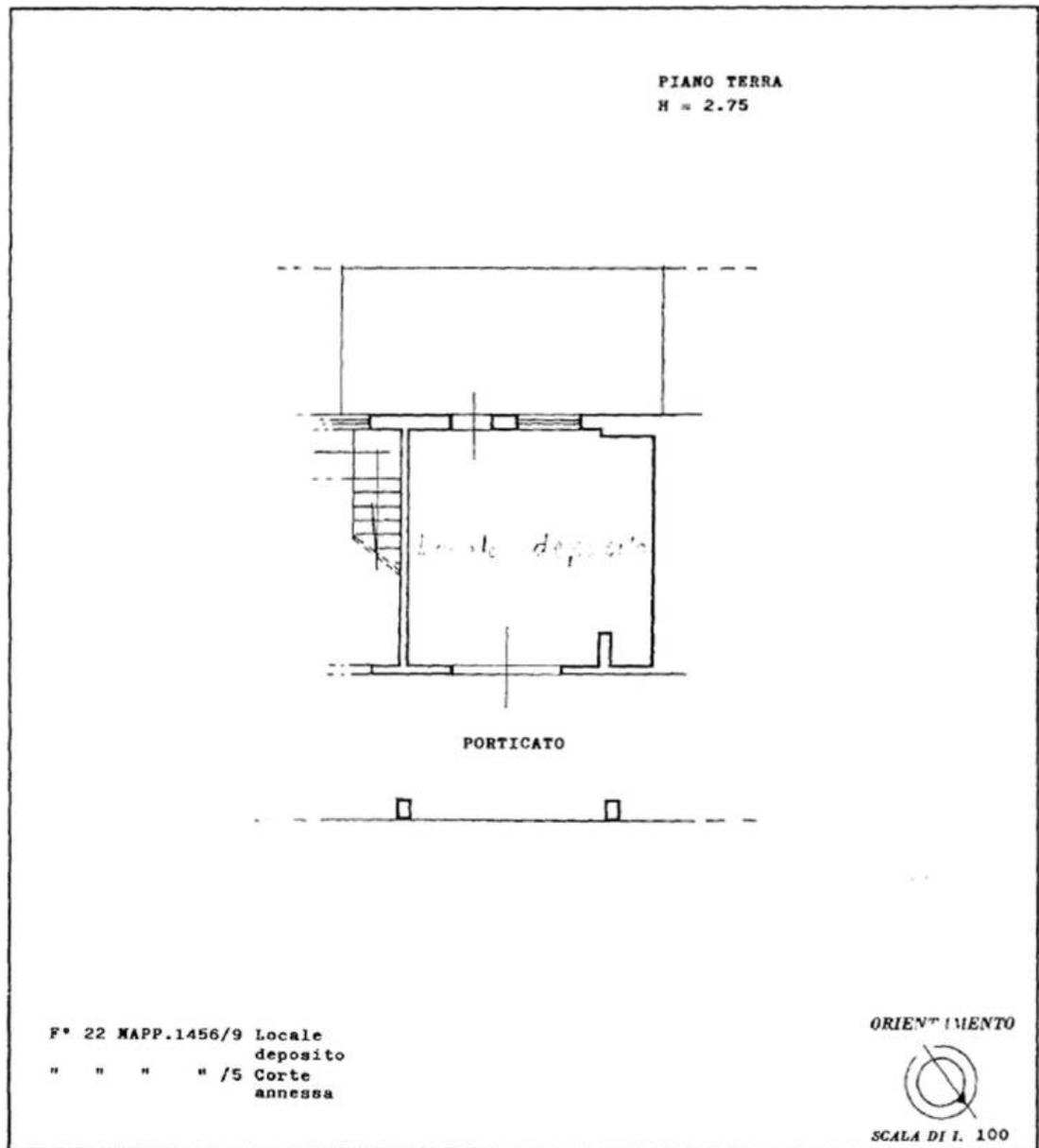


Figura 19 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 5 -9 – piano T

La rappresentazione riportata nella planimetria catastale è congruente con lo stato di fatto del subalterno.

#### 2.3.5.7.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

##### 2.3.5.7.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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  
Nota disponibile in formato elettronico  
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. ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 960 Registro Generale 4647  
Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 34202/2006 del 13/01/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5617 del 2004
4. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654  
Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. 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  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 966/5715 del 23/09/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
4	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
5	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
8	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
10	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 15 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12

#### 2.3.5.7.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
7	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
8	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
9	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
10	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
11	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO
12	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

#### 2.3.5.7.5 PROPRIETÀ

Per quanto concerne la proprietà si rimanda al punto 2.3.5.2.5 a pagina 50.

#### 2.3.5.7.6 POSSESSO

Per quanto concerne il possesso si rimanda al punto 2.3.5.6.6 a pagina 73.

<Pagina bianca>

# 3

## **DESCRIZIONE e CONSISTENZA DEI BENI**

<Pagina bianca>

### 3.1 PATRIMONIO IMMOBILIARE

Nel seguito si riportano i risultati delle verifiche svolte al fine di ottenere i dati rilevanti ai fini della stima, in particolare si riportano:

1. La descrizione delle zone in cui sono poste le unità immobiliari.
2. La descrizione degli elementi rilevanti ai fini del calcolo della consistenza.

#### 3.1.1 Zone urbane

Il patrimonio immobiliare è costituito da immobili situati nelle seguenti località:

1. Terreno in via Sciobaco
2. Terreno in Traversa di Via Capocroce
3. Terreno in Traversa in via Perito
4. Complesso per lavorazione e commercio di ortofrutta via Appia Lato Roma.
5. Abitazioni in Via San Libertino interno 2, 3 e 4.

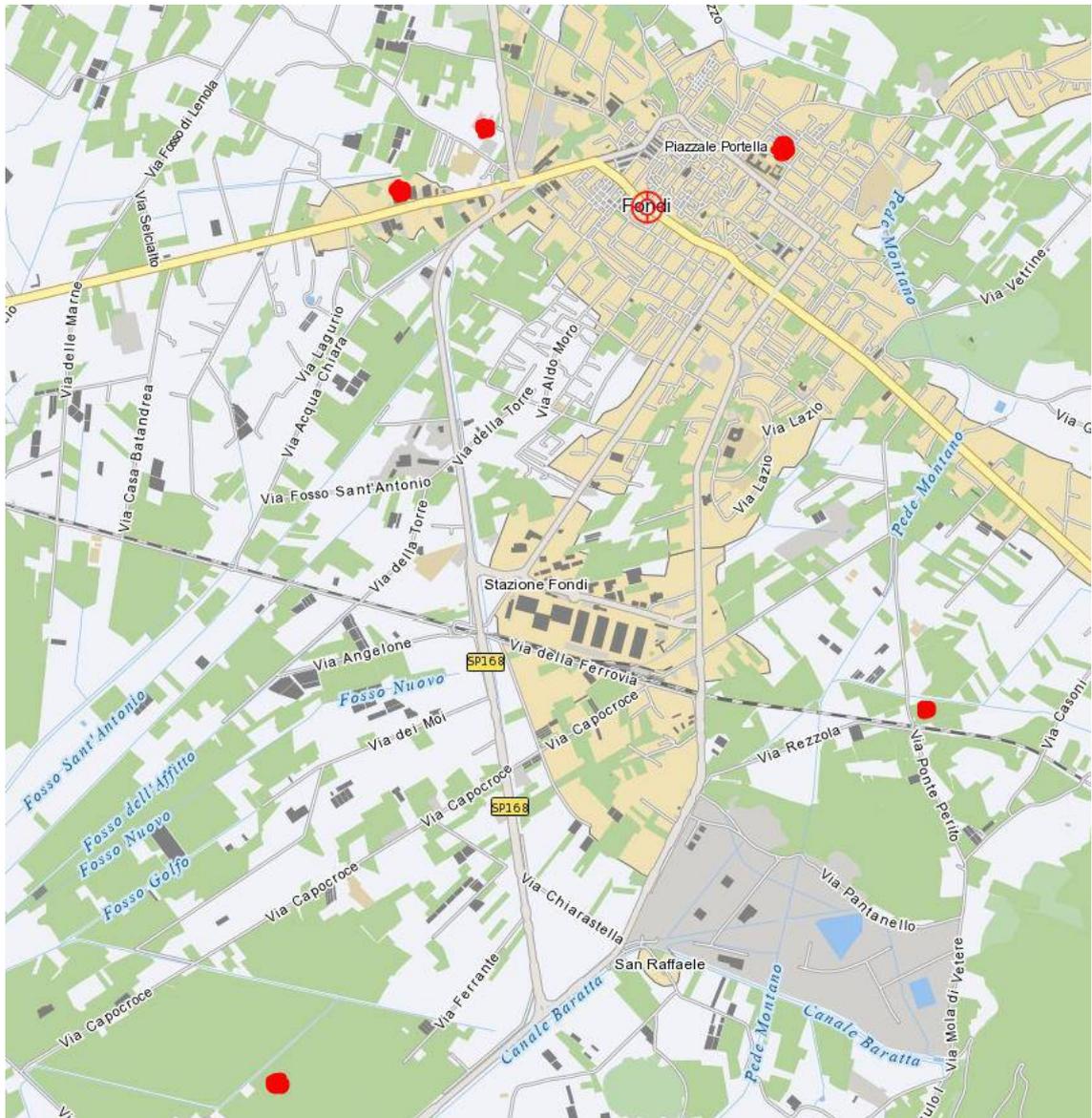


Figura 20 Mappa di Fondi nel sistema Geopoi – OMI – Agenzia delle entrate

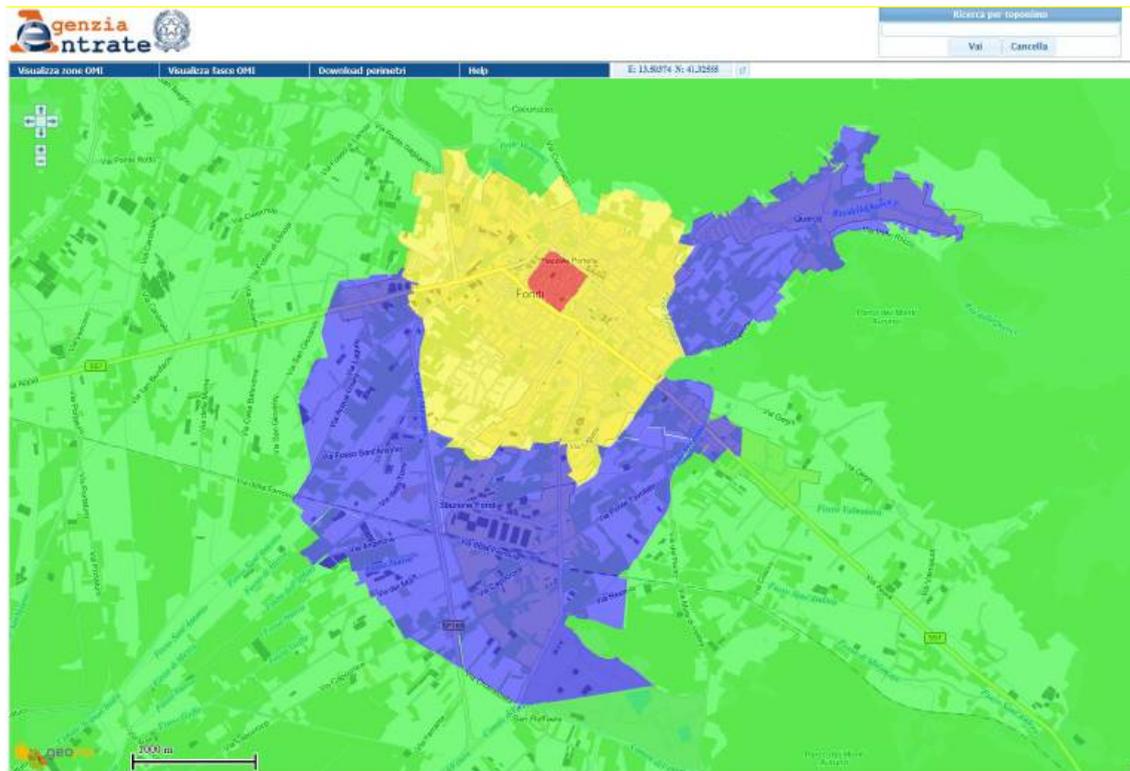


Figura 21 Suddivisione del comune di Fondi in zone con valore immobiliare omogeneo

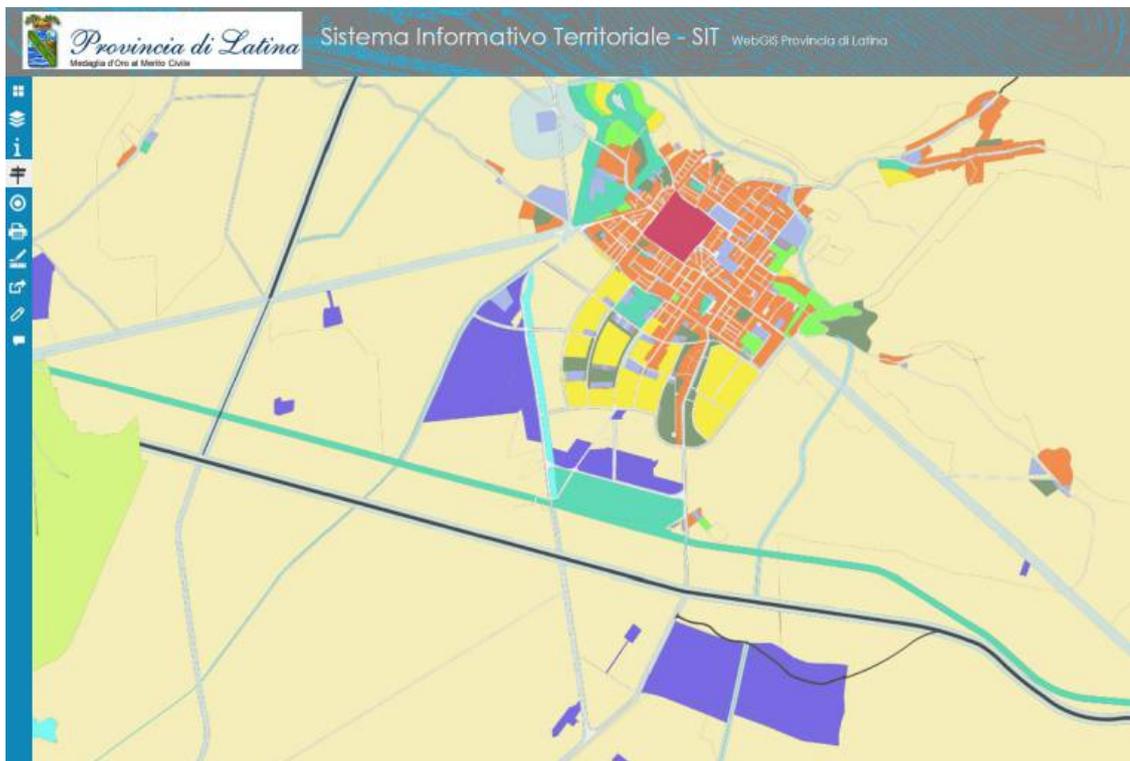


Figura 22 Planimetria del PRG del comune di Fondi con evidenza delle zone urbanistiche

### 3.1.2 Criteri di calcolo della consistenza degli immobili

Il calcolo della consistenza (vedi tabella 7 e tabella 26 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°1142<sup>2</sup> del 1/12/1949. Diversamente, per il calcolo delle superfici lorde, ossia comprensive dei muri, si fa riferimento alle disposizioni del DPR n°138<sup>3</sup> 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, **comunicanti** con i vani principali.
- C. **Vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, **NON comunicanti** con i vani principali.
- D. **Balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva, **comunicanti** con i vani principali.
- E. **Balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva, **NON comunicanti** con i vani principali.
- F. **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 10/5/77<sup>4</sup>.

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 eventuale sanatoria.

---

<sup>2</sup> "Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano"

<sup>3</sup> "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)

<sup>4</sup> "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici"

## 3.2 TERRENO DI VIA SCIOBACO

### 3.2.1 Zona

Il terreno è ubicato in via Sciobaco - traversa di via SAN MAGNO - situata nella parte nord-ovest del centro urbano del Comune di FONDI (popolazione 37 745 residenti) ad una distanza di circa 1,50 km dal centro urbano e ad una distanza di 2,70 km dal M.O.F. e dalla stazione ferroviaria di Fondi-Sperlonga.

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto previsto dal PRG, il terreno ricade, parte nella *zona agricola V2*, parte nella viabilità e parte nella fascia di rispetto del Cimitero Comunale.

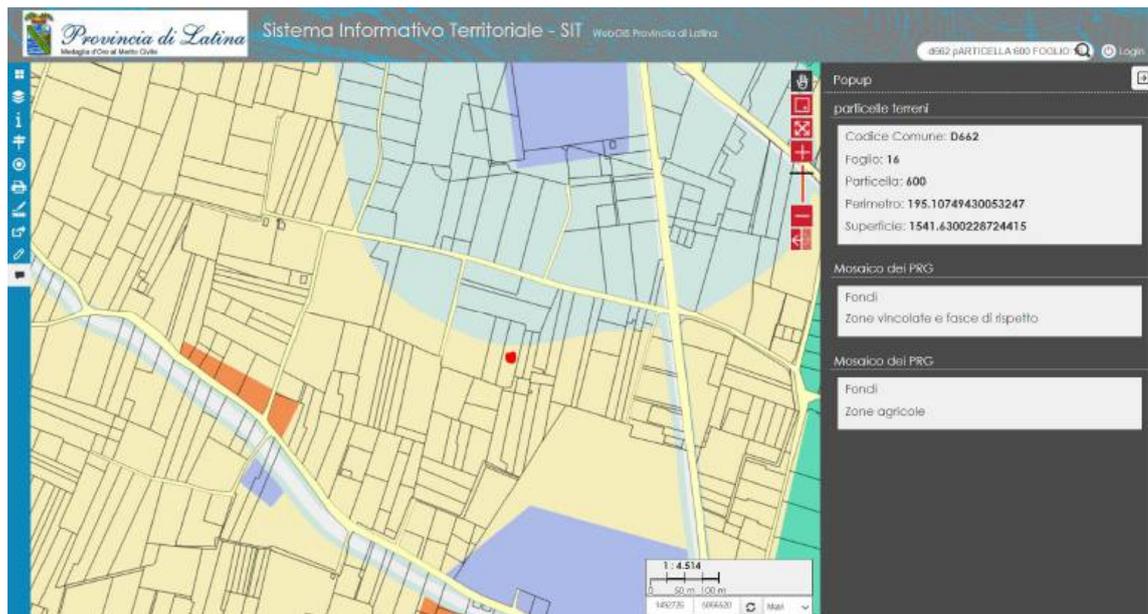


Figura 23 Terreno di via Sciobaco – estratto PRG

### 3.2.2 Terreni

Il terreno è composto da una singola particella classificata come *Agrumeto* di classe 3.

Nella tabella 16 si riportano i riferimenti catastali.

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA
NCT	FONDI	16	600	T

Tabella 16 Elenco degli immobili in località Sciobaco

Nel seguito si riporta la classificazione e consistenza catastale sintetica dei terreni:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	RD	RA
16	600	AGRUMETO	3	1600	€ 28,92	€ 13,22
				1600		

Tabella 17: Dati catastali dei terreni appartenenti al Foglio 16

Il terreno ha una superficie complessiva di 1600 m<sup>2</sup>. Lo stato di conservazione è normale.

Al momento della verifica, tuttavia i terreni risultano tenuti ma non coltivati, in particolare è stata rilevata la presenza di piante di agrumi.

### 3.3 TERRENO DI VIA CAPOCROCE (LOC. TRATTURO)

#### 3.3.1 Zona

La zona dove sono ubicati gli immobili è situata nella parte sud del territorio del Comune di Fondi, lungo via Capocroce che è una traversa della strada Diversivo Acquachiara. L'area su cui insistono i terreni oggetto di stima è ad una distanza dal centro di circa 3,80 km, mentre la distanza dal M.O.F. e dalla stazione ferroviaria di Fondi-Sperlonga è pari a 3,5 km.

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto previsto dal PRG, il terreno ricade, parte nella *zona agricola V2*. Il mappale ricade in un'area *Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione* (artt. 9 - 19 - 27) *Aree di Attenzione Idraulica* (artt.9 e 27) dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini del Lazio (delibera del C.I. n°1 del 13/07/2009).

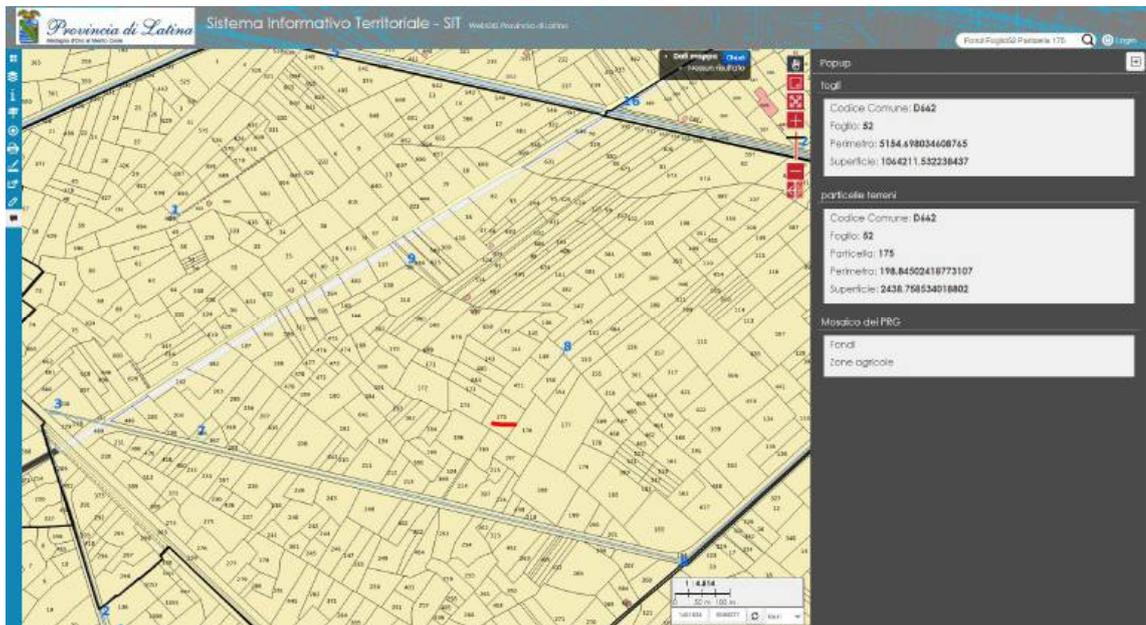


Figura 24 Stralcio cartografico della particella F.52 P.175 località Capocroce - Tratturo

#### 3.3.2 Terreni

Il terreno è classificato come *Seminativo*.

Nella tabella 18 si riportano i riferimenti catastali.

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA
NCT	FONDI	52	175	T

Tabella 18 Elenco degli immobili in località Capocroce

L'eventuale rilascio di permessi di costruire in zona agricola dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni imposte dalla regolata dalla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) successivamente modificata Legge Regionale n°8/2003.

Nel seguito si riporta la classificazione e consistenza catastale sintetica dei terreni:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	RD	RA
52	175	SEMINATIVO	1	2510	€ 26,57	€ 36,39
				2510		

Tabella 19 dati catastali dei terreni

Il terreno ha una superficie complessiva di 2510 m<sup>2</sup>.

Lo stato di conservazione è normale.

Nel caso in esame le particelle sono catastalmente classificate come *Seminativo* mentre attualmente i terreni sono incolti e privi di essenze arboree.

Al momento del sopralluogo il terreno non risulta né mantenuto né coltivato.

### 3.4 TERRENI DI VIA PONTE PERITO LOCALITA' PERITO

#### 3.4.1 Zona

La zona dove sono ubicati gli immobili è situata nella parte est del territorio del Comune di Fondi, lungo via Ponte Perito, strada di campagna in prossimità della ferrovia. L'area è ad una distanza dal centro di circa 2,50 km, mentre la distanza dal M.O.F. e dalla stazione ferroviaria di Fondi-Sperlonga è pari a 1,8 km.

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto previsto dal PRG, i terreni ricadono, parte nella *zona agricola V2*.

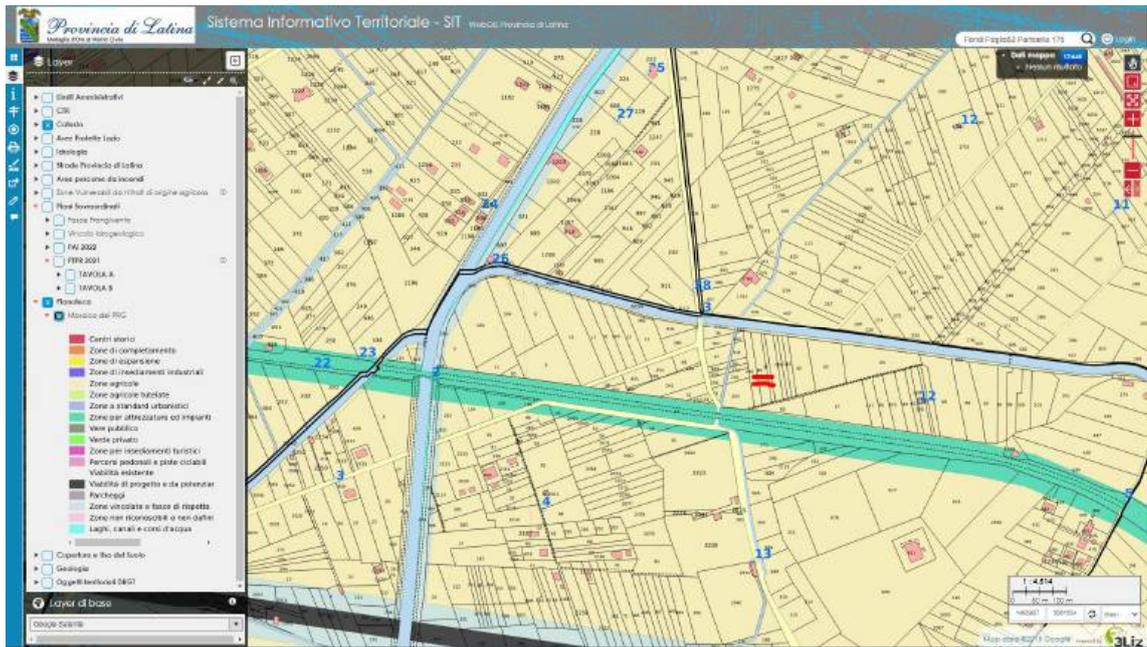


Figura 25 Terreno di via Ponte Perito. Estratto PRG

#### 3.4.2 Terreni

Il terreno è classificato come *Seminativo*.

Nella tabella 18 si riportano i riferimenti catastali.

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA
NCT	FONDI	45	80	T

Tabella 20 Elenco degli immobili in località Perito

L'eventuale rilascio di permessi di costruire in zona agricola dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni imposte dalla regolata dalla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) successivamente modificata Legge Regionale n°8/2003.

Nel seguito si riporta la classificazione e consistenza catastale sintetica dei terreni:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	RD	RA
45	80	SEMINATIVO	2	1549	€ 12,40	€ 9,60
				1549		

Tabella 21 dati catastali dei terreni

Il terreno ha una superficie complessiva di 1549 m<sup>2</sup>.

Lo stato di conservazione è normale.

Nel caso in esame le particelle sono catastalmente classificate come *Seminativo* mentre attualmente i terreni sono incolti e privi di essenze arboree.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta non coltivato.

### 3.5 FABBRICATO PER INDUSTRIA VIA APPIA

#### 3.5.1 Zona urbana

La zona dove sono ubicati gli immobili è situata nella parte ovest del centro urbano del Comune di Fondi (popolazione residente 39 377 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.



Figura 26 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.

Nel PTPR è presente il vincolo posto a tutela delle 15 linee archeologiche tipizzate (art. 45 delle NTA del PTPR). 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 relativo alla Via Appia.

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

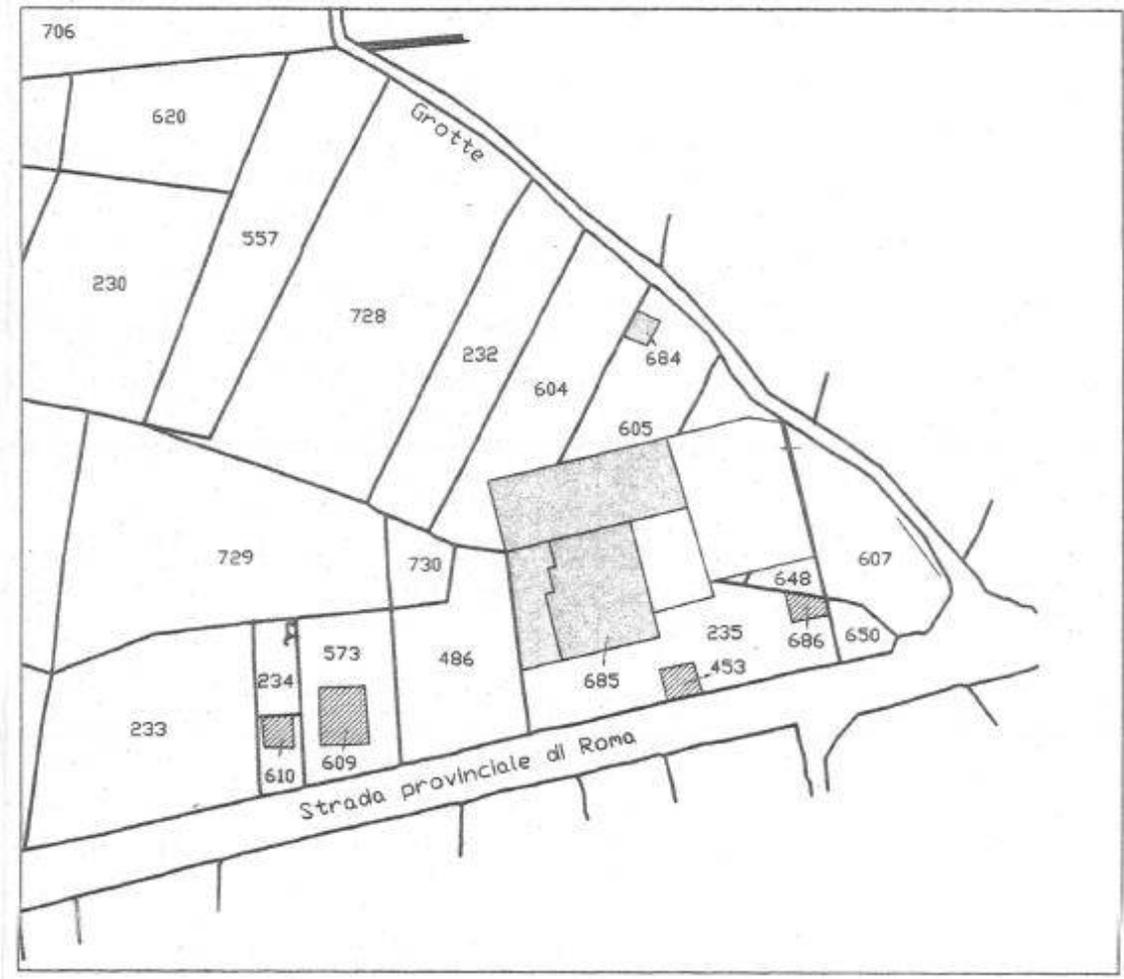


Figura 27 Estratto di mappa riportato in elaborato richiesta concessione in sanatoria

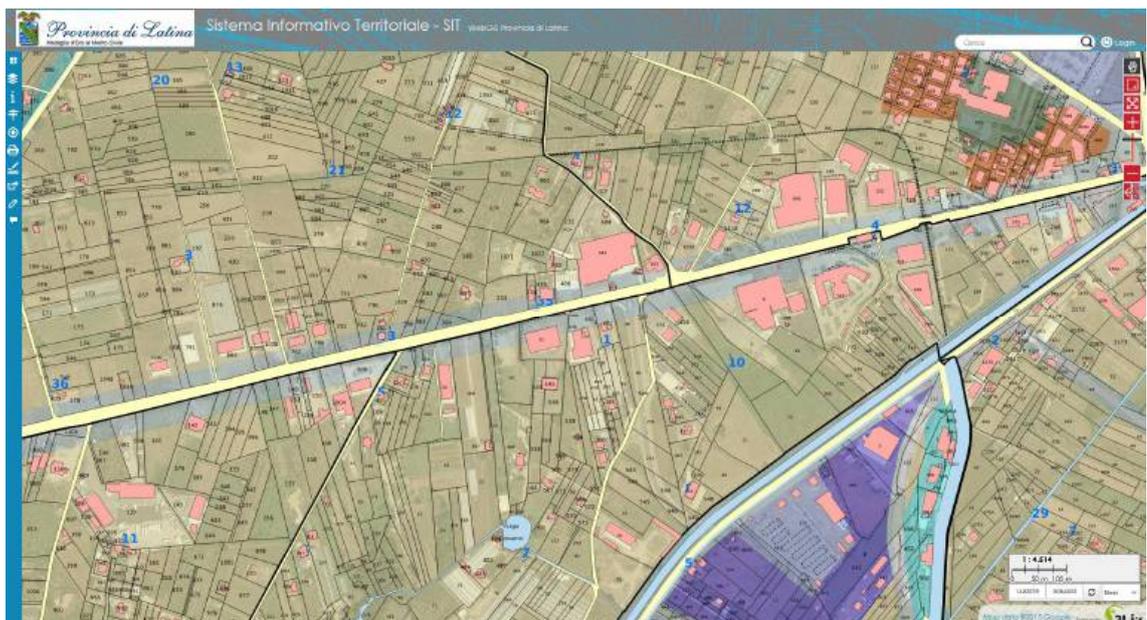


Figura 28 Cartografia PRG. Edificio di via Appia lato Monte San Biagio  
Zona agricola – zona di rispetto stradale

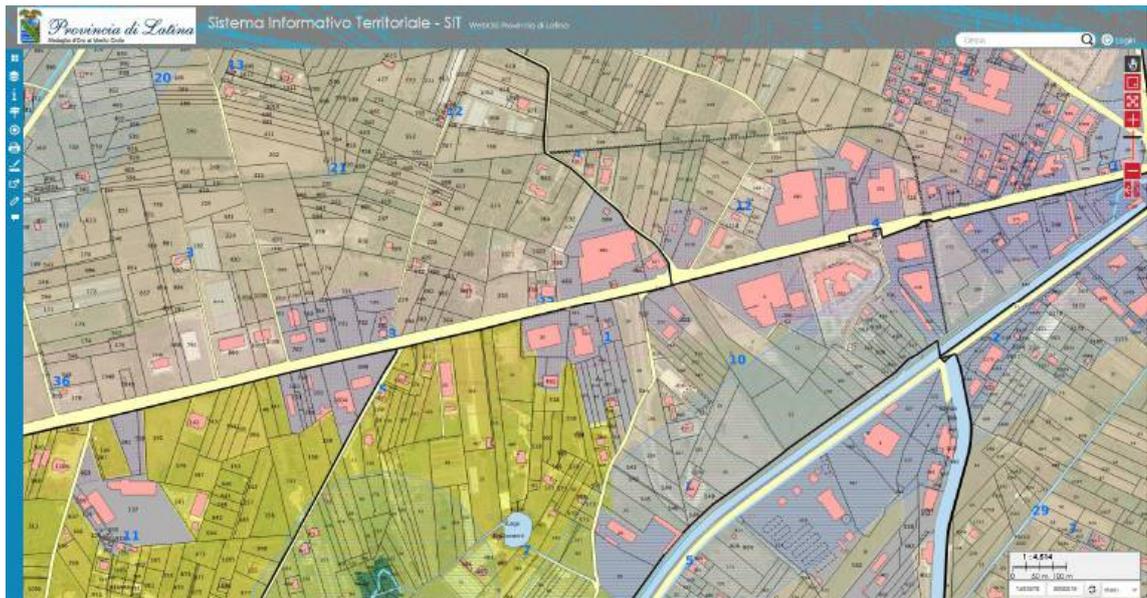


Figura 29 Cartografia PTPR. Edificio di via Appia lato Monte San Biagio  
Zona vincolata – zona di rispetto stradale

## 3.5.2 Fabbricato

### 3.5.2.1 Descrizione

La costruzione (vedi Allegato A03) elevata su un unico livello fuori terra presenta l'ingresso principale 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, per il quale tuttavia si deve passare su una corte di proprietà aliena non oggetto di questa procedura.

Le unità immobiliari contenute all'interno del complesso edilizio ed oggetto della procedura non godono di propria autonomia funzionale, ma sono parte di un complesso immobiliare più grande (superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 4848), pertanto nel seguito, dopo una descrizione dell'intero complesso si farà riferimento esclusivamente alle parti afferenti i subalterni oggetto della procedura, localizzate nella parte sud-ovest del fabbricato e prospiciente la via Appia.

Il complesso edilizio 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 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).

La parte di interesse della stima (superficie di circa m<sup>2</sup> 1000.00) è composta da tre corpi:

Dal rilievo eseguito l'unità immobiliare oggetto di verifica è costituita da tre 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, con controsoffitto – fronte stante la Via Appia - corrispondente alla metà del capannone con copertura a volte, è caratterizzato da una pianta rettangolare di circa 16,85 m di larghezza per circa 22,35 m di lunghezza, con altezza variabile da m 6,85 all'imposta a m 9,45 in volta, la superficie coperta risulta di circa 376,6 m<sup>2</sup>, con un volume di 2542,05 m<sup>3</sup>. La UIU, precedentemente classificata in NCEU come D7, oggi è classificata interamente C2.  
(Allegato A04. Foto 3, 4, 5, 6, 7, 8).
- 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 13,40 m di larghezza per circa 17,55 m di lunghezza, con altezza costante di circa 5,80 m, con una superficie lorda di 235,17 m<sup>2</sup> ed un volume di 1363,99 m<sup>3</sup>. La UIU è classificata in NCEU parte C2, parte D7. 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).
- Una struttura a telaio (settore 3), realizzata senza concessione edilizia, in ampliamento rispetto alle precedenti, poggiate in parte sul perimetro delle precedenti strutture in parte sul muro di confine, con una larghezza variabile da 11,53 a 8,93 m, per una lunghezza di 39,9 m, altezza pari a 4,75 m, con una superficie complessiva di circa 408,18 m<sup>2</sup> ed un volume di 1938,86 m<sup>3</sup>. All'interno di questo settore è compreso un piccolo fabbricato interno su due piani (delle dimensioni di 5,00 m per 11,66 m, per un'altezza di 2,70 m per piano, con una superficie complessiva di 116,6 m<sup>2</sup> ed un volume di

314,82 m3), in parte adibito ad uffici ed in parte a mensa e servizi. Questa parte del fabbricato è compresa tra quelle oggetto di domanda di concessione in sanatoria prot. N.1/8775/86 per FABBRICATO ADIBITO ALLA LAVORAZIONE E VENDITA DEI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI, per i quali è stato inviato un grafico con nota PROT-4071/A DEL 29/01/2004.

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.

Dalla classificazione catastale attualmente tutti i vani sono ricompresi sotto il subalterno 18 classificato come: *C2 Magazzini e locali di deposito*, diversamente fino al 2017 la classificazione della UIU era D7.

Gli identificativi catastali sono illustrati nella tabella 5.

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA
NCEU	FONDI	21	685	18	C2

Tabella 5 Dati immobile di Via Appia - Roma

Catastalmente il locale per attività industriale è costituito dal sub 18 derivante dal sub 1<sup>5</sup>.

Dati identificativi			Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consis*. (m <sup>2</sup> )	Rendita (€)
21	685	18	C2 – MAGAZZINO	6	957 m <sup>2</sup> 1267 m <sup>2</sup>	3459,75

Tabella 6: Dati catastali delle UIU comprese nella parte di fabbricato  
 \* nella casella sono riportati consistenza e superficie catastale

Nella parte di fabbricato è presente un piccolo fabbricato interno in cui sono contenuti vani destinati ad ufficio, mensa e 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.

<sup>5</sup> Frazionamento in atti dal 8/05/1998

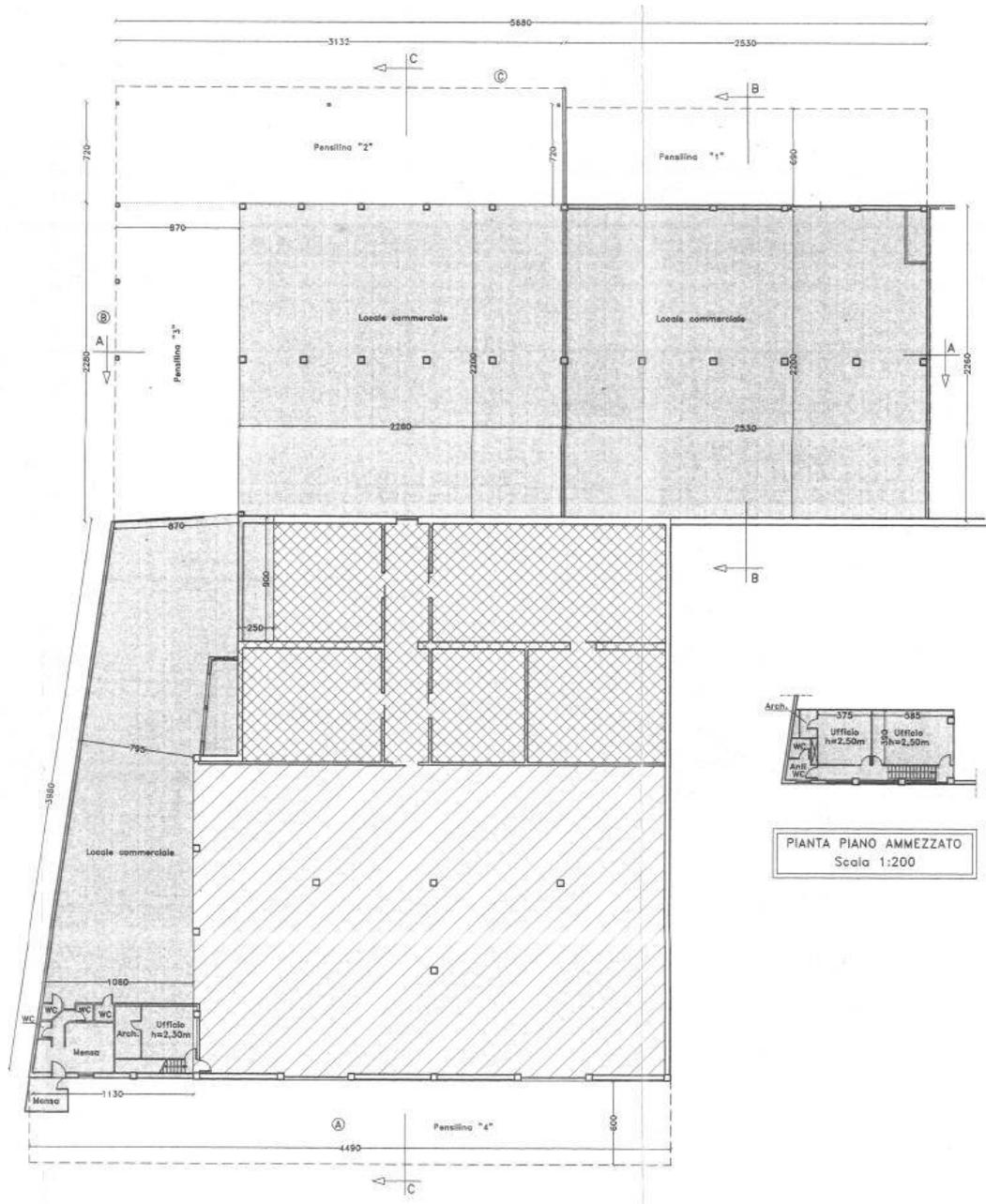


Figura 30 Pianta piano terra e ammezzato – Richiesta concessione edilizia a sanatoria

PREVISIONI URBANISTICHE	
UBICAZIONE DEL LOTTO	Via Appia km 118+400
SUPERFICIE CATASTALE DEL LOTTO:	mq. 7.127,00
DESTINAZIONE URBANISTICA:	Zona agricola
DATI DI PROGETTO	
<input type="checkbox"/> Superficie coperta dei settori non autorizzati da condonare	mq. 1.538,90 ✓
-volume vuoto per pieno	mc. 8.830,58 ✓
-superficie utile locale commerciale	mq. 1.370,97
-superficie utile locale commerciale	mq. 126,84
<input checked="" type="checkbox"/> Settore autorizzato ed edificato prima dell'anno 1967 oggetto di cambio di destinazione d'uso - da locale lavorazione a locale commerciale	mq. 712,80
<input checked="" type="checkbox"/> Locale autorizzato ed edificato nell'anno 1971 oggetto di cambio di destinazione d'uso da locale lavorazione a commerciale	mq. 488,48
-volume vuoto per pieno	mc. 2.833,18 ✓
• PENSILINE	
-pensilina "1":	mq. 174,00
-pensilina "2":	mq. 225,50
-pensilina "3":	mq. 196,00
-pensilina "4":	mq. 270,00

Figura 31 Dati e legenda- Richiesta concessione edilizia a sanatoria

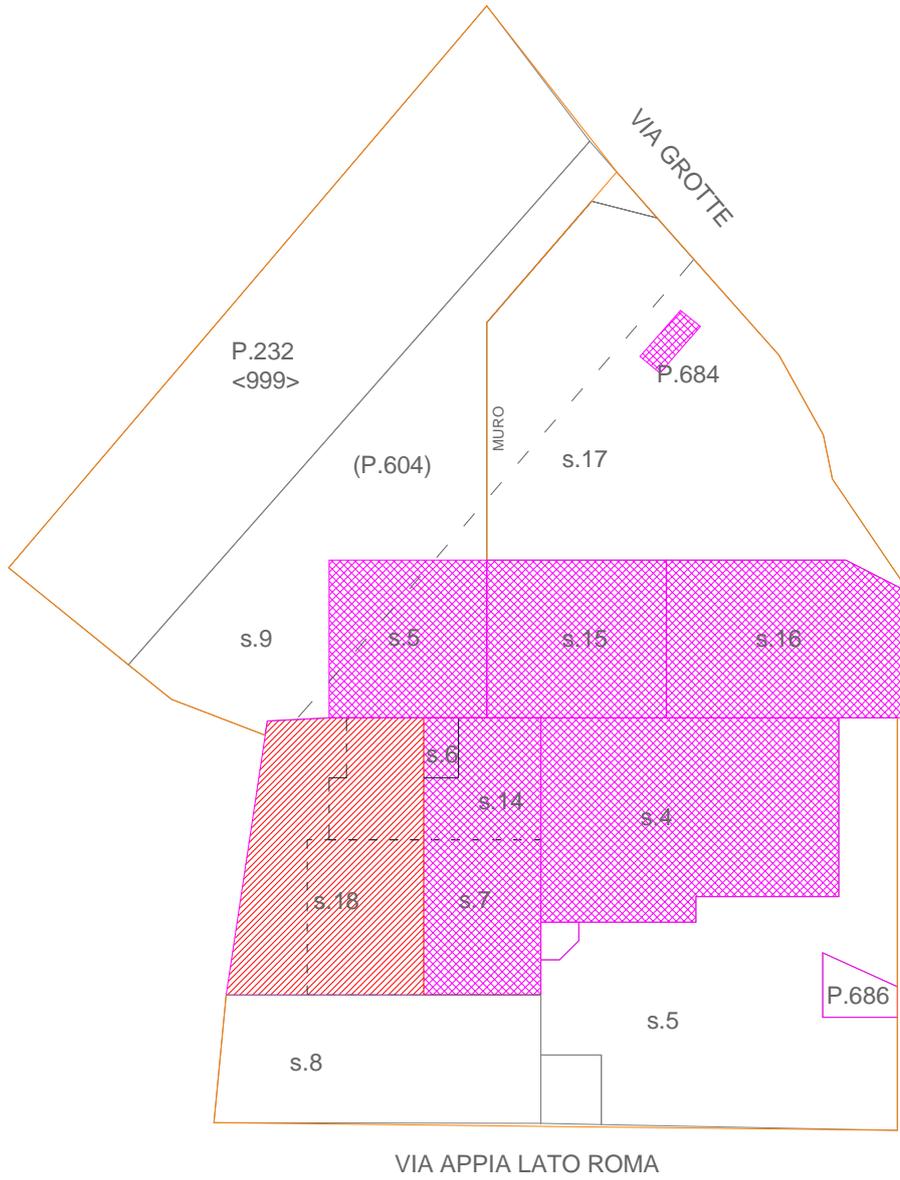


Figura 32 Planimetria dei diversi sub contenuti nel complesso industriale

### 3.5.2.2 Consistenza

Nella Tabella seguente si riporta il dettaglio delle superfici.

Piano		Vani		Classe		Area			
Liv.	H	ID	Descrizione	D801	D138	RN	RL	D801	D138
T	6,75	C01	CAMERA	1,00	1,00	358,66	367,46	358,66	367,46
T	4,70	C02	CAMERA	1,00	1,00	320,71	320,90	320,71	320,90
T	2,30	D01	CORRIDOIO	1,00	1,00	5,41	9,22	5,41	9,22
T	6,75	D01	DISIMPEGNO CELLE	1,00	1,00	51,22	58,70	51,22	58,70
T	2,30	D02	CORRIDOIO	1,00	1,00	2,28	2,59	2,28	2,59
T	2,30	D03	CORRIDOIO	1,00	1,00	3,67	5,73	3,67	5,73
T	2,30	K01	MENSA INTERNA	1,00	1,00	16,91	20,90	16,91	20,90
T	2,30	K02	MENSA ESTERNA ABUSIVA	1,00	1,00	5,36	6,62	5,36	6,62
T	5,80	R01	CELLA FRIGORIFERA	1,00	1,00	77,65	91,95	77,65	91,95
T	5,55	R02	CELLA FRIGORIFERA	1,00	1,00	70,85	84,60	70,85	84,60
T	6,75	R03	RIPOSTIGLIO	1,00	1,00	16,11	18,53	16,11	18,53
T	2,30	R04	ARCHIVIO	1,00	1,00	6,48	16,53	6,48	16,53
T	2,30	R05	ARCHIVIO	1,00	1,00	4,48	5,27	4,48	5,27
T	2,30	U01	UFFICIO	1,00	1,00	13,60	16,53	13,60	16,53
T	2,30	U02	UFFICIO	1,00	1,00	20,14	22,65	20,14	22,65
T	2,30	U03	UFFICIO	1,00	1,00	13,87	14,81	13,87	14,81
T	2,30	W01	BAGNO	1,00	1,00	1,55	1,95	1,55	1,95
T	2,30	W02	BAGNO	1,00	1,00	1,41	2,14	1,41	2,14
T	2,30	W03	BAGNO	1,00	1,00	1,55	1,89	1,55	1,89
T	2,30	W04	BAGNO	1,00	1,00	1,17	1,51	1,17	1,51
T	2,30	W05	CORRIDOIO	1,00	1,00	4,83	6,84	4,83	6,84
<b>TOTALE</b>								<b>997,91</b>	<b>1077,32</b>

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

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

- in termini di superficie utile netta 998,00 m<sup>2</sup>;
- in termini di superficie lorda commerciale (S<sub>c</sub>) di 1077,00 m<sup>2</sup>.

### 3.5.3 Abilitazione edilizia

#### 3.5.3.1 Domanda di sanatoria

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 <<OMISSIS1>> e <<OMISSIS8>>, relative ad opere ad uso non residenziale (Pratiche n°3859 e 3860 Modello 47/85-D) in particolare per **immobili relativi ad attività Industriale – Artigianale**, diversamente nel grafico è stato chiesto un cambio di destinazione d'uso a commerciale, a tal fine andrebbe dimostrata l'effettiva destinazione d'uso al momento della presentazione della domanda; ovvero che oltre l'attività di lavorazione, produzione e conservazione di prodotti ortofrutticoli, sia effettuata anche la vendita.

La pratica riguardante l'immobile oggetto della procedura di <<OMISSIS1>> è la Pratica n°3859 (n°1/8774/86). Nel dettaglio:

1. la parte realizzata prima del 1967 ha superficie utile netta di m<sup>2</sup> 376,6 m2 (volume 2542,05 m3) su un totale di m<sup>2</sup> 712,80 dichiarati in sanatoria (la restante parte afferisce alla parte esclusa dalla procedura);
2. la parte realizzata con licenza n°1050/1971, ha superficie utile netta di m<sup>2</sup> 235,17 m2 (volume 1363,99 m3) su un totale di m<sup>2</sup> 488,84 dichiarati in sanatoria.
3. la parte costruita successivamente ed oggetto di sanatoria, ha superficie utile netta di m<sup>2</sup> 408,18 m2 (volume 1938,86 m3) su un totale di m<sup>2</sup> 1538,90 dichiarati in sanatoria (la restante parte afferisce il sub 19 e 25 esclusi dalla procedura, vedi Figura 9 a pagina 37).

Il totale dell'oblazione versata al 2013 per la pratica n.3859 è di 2.211.000 £ire. (€ 1.141,89).

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.

Tuttavia, si rileva che l'attuale classificazione catastale (C2 locale magazzino) non è conforme né alla destinazione d'uso precedente "D7" (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale) né a quella riportata nell'elaborato grafico della richiesta di C.E. ovvero "D8" (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale).

Prima della definizione del condono si presume che dovrà essere ripristinata la classificazione / destinazione d'uso catastale D7 trattandosi di fabbricato posto a servizio di un'attività industriale.

Oltre l'oblazione e gli oneri concessori va definito anche il danno ambientale perché il fabbricato ricade in zona vincolata. Per tutte le ragioni suddette ai fini della successiva stima si considera

la destinazione industriale – artigianale, corrispondente all'originaria destinazione d'uso del bene, nonché a quella attuale.

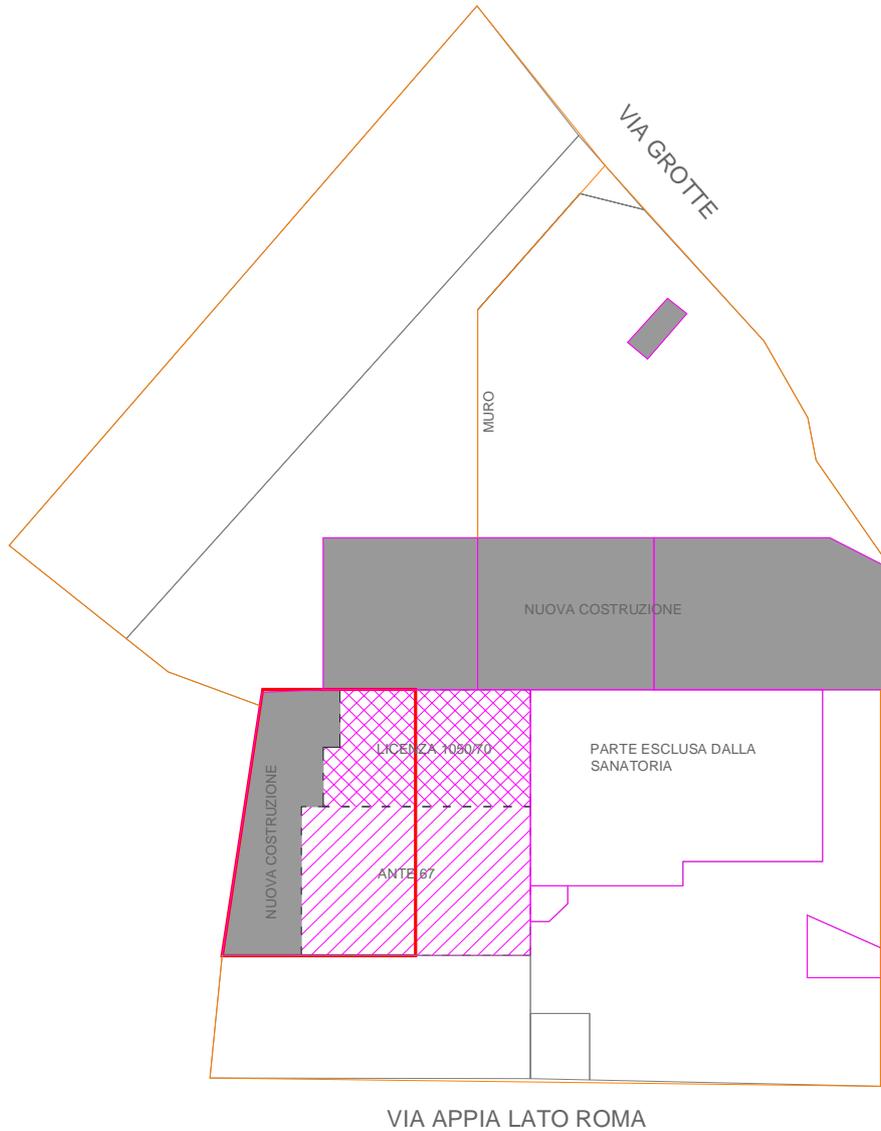


Figura 33 Parti di fabbricato comprese nella sanatoria

### 3.5.3.2 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 lavorazione a locale commerciale (m <sup>2</sup> )	712,80	m <sup>2</sup>
2. Locale autorizzato ed edificato nell'anno 1971 oggetto di cambio di destinazione d'uso da locale lavorazione a locale commerciale (m <sup>2</sup> )	488,48	m <sup>2</sup>
Volume Vuoto per pieno (m <sup>3</sup> )	2833,18	m <sup>3</sup>
3. Superficie coperta dei settori non autorizzati da condonare (m <sup>2</sup> )	1538,90	m <sup>2</sup>
Volume vuoto per pieno (m <sup>3</sup> )	8830,58	m <sup>3</sup>
Superficie utile lorda commerciale	1370,97	m <sup>2</sup>
Superficie utile lorda commerciale	126,84	m <sup>2</sup>
Totale superficie lorda commerciale	1497,81	m <sup>2</sup>
4. Pensiline:		
Pensilina 1	174,00	m <sup>2</sup>
Pensilina 2	225,50	m <sup>2</sup>
Pensilina 3	196,00	m <sup>2</sup>
Pensilina 4	270,00	m <sup>2</sup>
Superficie totale pensiline	865,50	m <sup>2</sup>

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.

### 3.6 FABBRICATO DI VIA SAN LIBERTINO

#### 3.6.1 Zona urbana

La zona dove sono ubicati gli immobili è situata nella parte nord del centro urbano del Comune di Fondi, in via San Libertino.

Il sito è posto ad una distanza di circa 1.0 Km dal centro cittadino, e circa 3.0 Km dalla stazione ferroviaria.

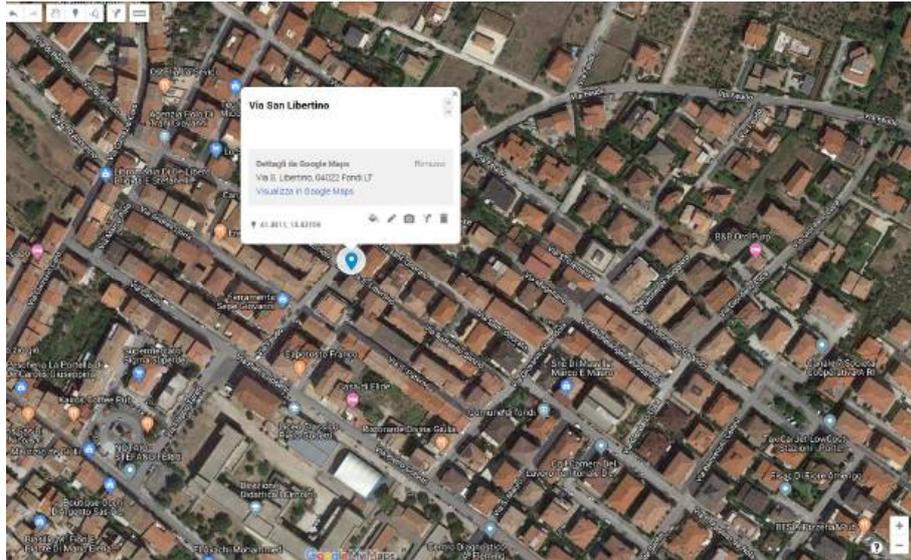


Figura 34 Foto aerea del sito di via san Libertino

Nel PTPR Il terreno ricade nella fascia di rispetto (profonda 100 m) dei centri storici.



Figura 35 PTPR comune di Fondi

[https://sit.provincia.latina.it/webgis\\_provincialatina/lizmap/www/index.php/view/map/?repository=webgis&project=SIT#infout](https://sit.provincia.latina.it/webgis_provincialatina/lizmap/www/index.php/view/map/?repository=webgis&project=SIT#infout)

Nel Piano Regolatore Generale la zona è di completamento B (Ristrutturazione edilizia - zone di completamento).

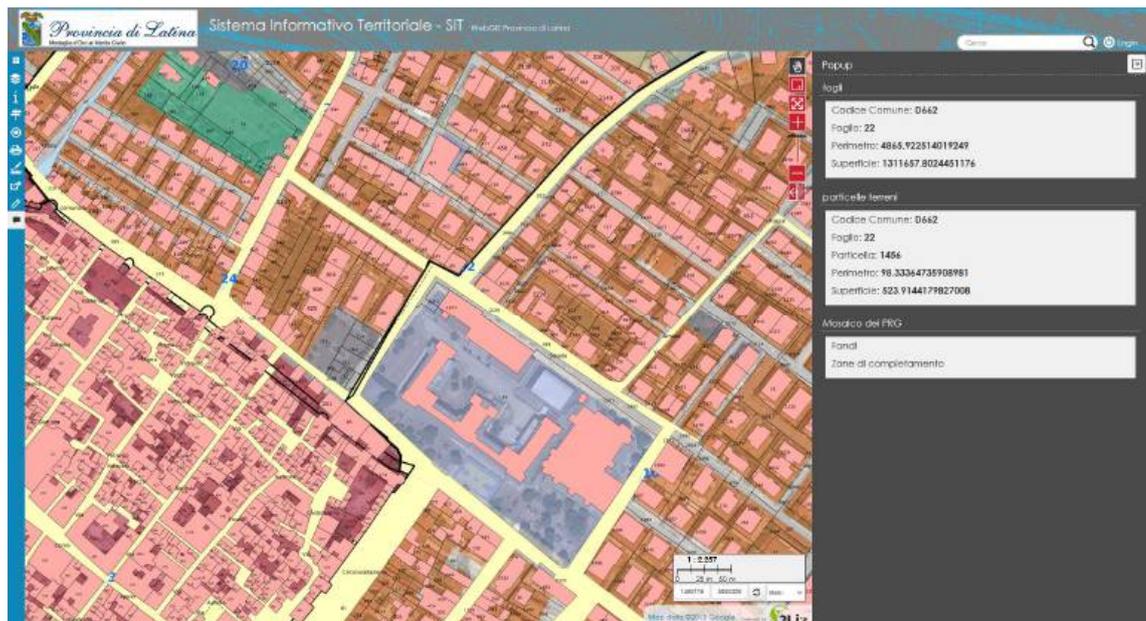


Figura 36 Estratto PRG del sito di via San Libertino

Nella classificazione delle zone effettuate dall'OMI il sito ricade in Zona semicentrale Via Feudo (Codice zona: C1) Microzona 2. Tipologia prevalente: Abitazioni civili. Destinazione: Residenziale.

### 3.6.2 Edificio

L'edificio (Allegato A06) presenta, in pianta, una forma rettangolare, con asse principale in direzione SE-NO, caratterizzata dalle massime dimensioni di ingombro circa  $m^2$  27,50 x 8,90 di lato, al netto dei balconi che hanno una larghezza di circa 1,15 m, con una superficie coperta 244,75  $m^2$ .

In elevazione è distribuito su tre livelli fuori terra.

La struttura portante è in cemento armato su plinti isolati, gli orizzontamenti ed i balconi sono in latero – cemento le scale sono realizzati con solette in c.a..

La copertura è a tetto a falde realizzate in tegole di laterizio, senza coibentazione e manto impermeabile.

Il rivestimento degli esterni è realizzato con pittura di colore marrone chiaro, con fasce marcapiano marrone, mentre gli infissi esterni sono realizzati in legno con persiane avvolgibili di colore marrone chiaro.

La corte comune è prospiciente la strada posta sul lato Nord-Est del lotto ed è costituita da parte della strada e da un porticato su cui affacciano l'ingresso principale del fabbricato posto ad est, nonché i quattro ingressi ai locali garages; sul retro sono poste le corti esclusive accessibili dai locali garages.

Il lotto è posto a confine con: via San Libertino a Nord-Est; con la particella 1132 a Nord-Ovest; con le particelle 1149, 1131 e 897 ad Sud-Ovest; con la particella 2513 a Sud-Est.

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque luride avvengono attraverso il collegamento alla rete dinamica comunale.



Figura 37 Vista della part. 1456 su mappa catastale

### 3.6.3 Abilitazione edilizia

#### 3.6.3.1 Atti concessori

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Fondi risulta che:

- il 09/06/1972 è stato presentato dalla signora <<OMISSIS11>> il Progetto di fabbricato per civile abitazione in via San Libertino (part. 1456). Il progetto prevede la realizzazione di due abitazioni e vani accessori su di un piano.
- Il 20/04/1973 è stata rilasciata la Licenza edilizia n°2366 per la costruzione di un fabbricato in via San Libertino.
- Il 13/03/2006 è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria con cui è stato regolarizzato il piano secondo, realizzato in assenza di titolo abilitativo.

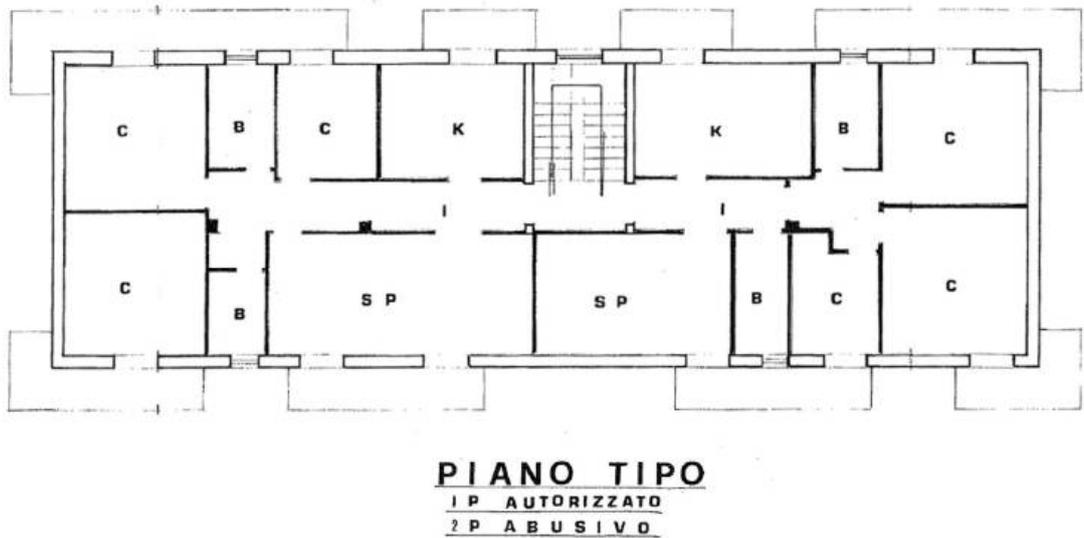
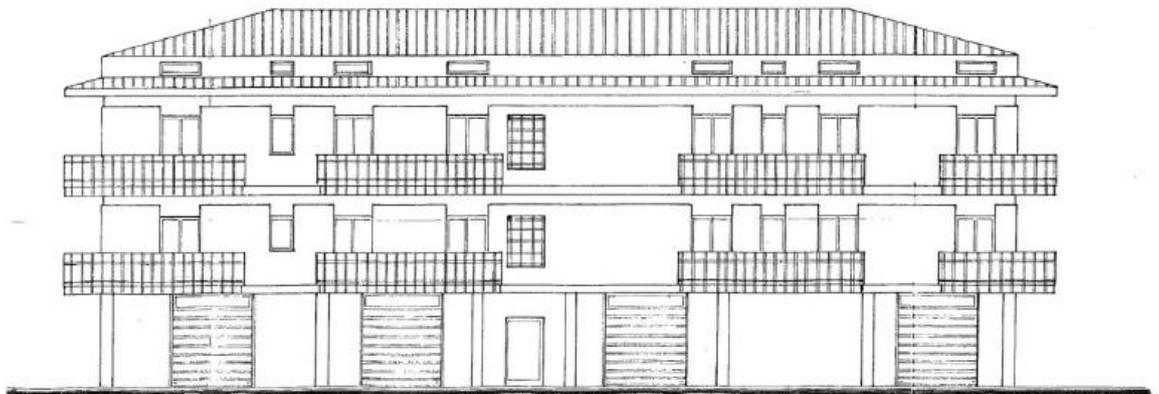
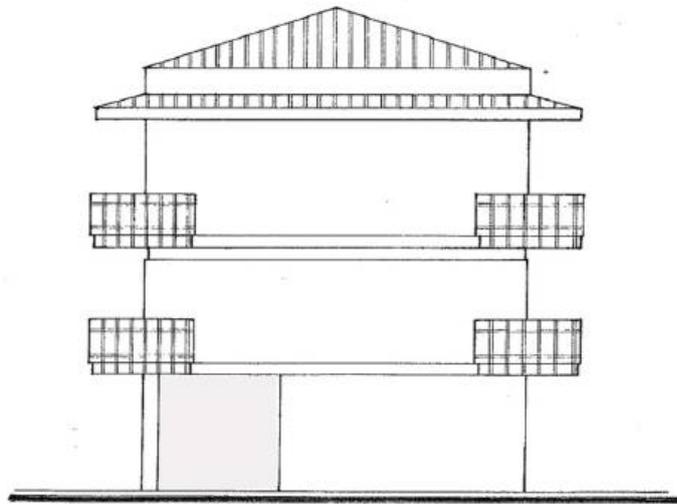


Figura 38 Stralcio Progetto di sanatoria – pianta piano tipo



PROSPETTO -C-

Figura 39 Stralcio Progetto di sanatoria – Prospetto nord - principale



**PROSPETTO -B-**

Figura 40 Stralcio Progetto di sanatoria – Prospetto ovest

**3.6.3.2 Difformità**

Rispetto a quanto approvato non si rilevano delle difformità.

### 3.6.4 Abitazione 1 – interno 2

Nel nuovo catasto urbano l'unità immobiliare è identificata con la particella n°1456 sub **12, 6 e 10**.

L'unità è classificata con categoria A2 (*Abitazione civile*); classe 3; consistenza 7 vani, rendita pari a 560,36 € per l'abitazione e 81,65 € per il garage.

I vani al piano terra sono classificati come C2 (Magazzino) graffiati con la corte esterna.

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

Dati identificativi			Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani – m <sup>2</sup> )	Rendita (€)
22	1456	6	---	---	---	---
22	1456	10	C2	4	31 m <sup>2</sup> -40 m <sup>2</sup>	81,65
22	1456	12	A2	3	135 m <sup>2</sup> 128 m <sup>2</sup>	560,36

Tabella 25: dati catastali per fabbricati – abitazione interno 2

L'abitazione principale si sviluppa su di un unico livello che occupa metà del primo piano dell'edificio, a questa si uniscono il locale sottotetto, nonché il locale garage ed una corte esclusiva al piano terra (sub 6 e 10).

La distribuzione degli ambienti è tale che dall'ingresso si entra nella zona giorno, con soggiorno lato strada (esposto a nord-est) e cucina lato corte (esposto a sud-ovest); da questa mediante un corridoio si passa nella zona notte, dove si trovano due stanze grandi, una stanza piccola e due bagni. Al piano sottotetto è presente un locale ripostiglio. Al piano terra, dal porticato comune si accede ad un garage – autorimessa utilizzato come locale di deposito ed una corte esterna accessibile dal garage.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e protetti con persiane avvolgibili in plastica. 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 di tipo ordinario con illuminazione 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. Allo stesso tempo in alcune stanze sono presenti dei condizionatori.

Il consumo energetico presunto dell'abitazione con le caratteristiche descritte risulterebbe pari a 166 KWh/m<sup>2</sup>/anno (questo deve essere oggetto di conferma). La classe energetica è "E".

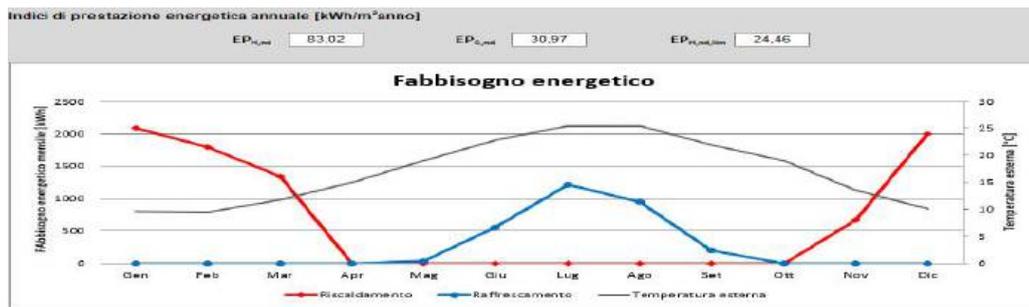
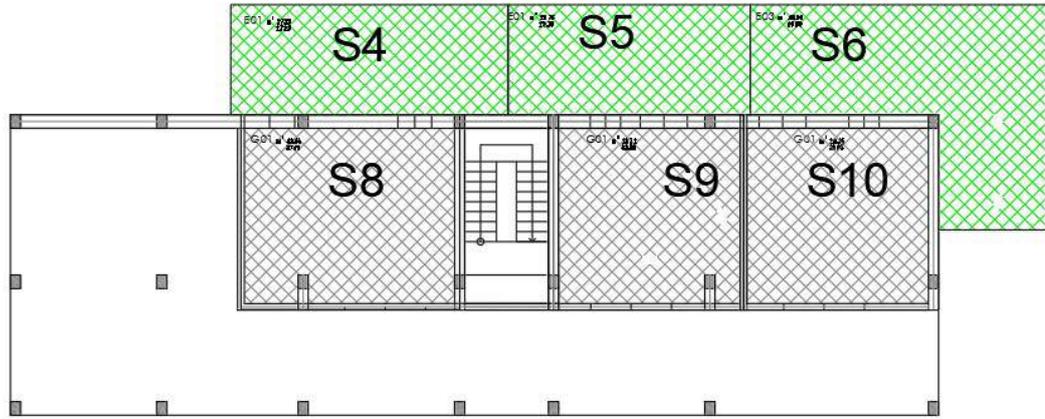


Figura 41 Fabbisogno energetico abitazione - interno 2



VIA SAN LIBERTINO

Figura 42 Abitazione. Pianta piano terra



Figura 43 Abitazione. Pianta piano primo

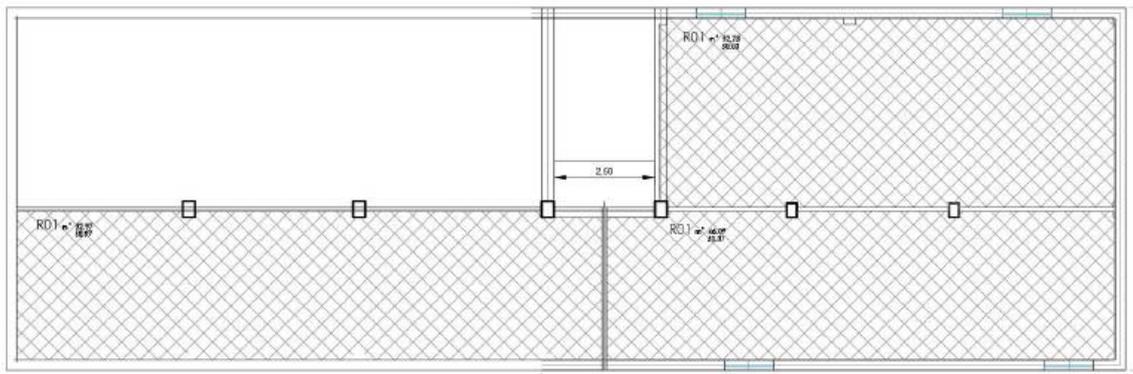


Figura 44 Abitazione. Pianta piano sottotetto  
il sottotetto di pertinenza è quello in alto a destra

### 3.6.4.1 Consistenza interno 2

Per il calcolo della consistenza si applicano i criteri illustrati al punto 3.1.2 a pagina 85. Nella tabella seguente si riportano le superfici dei singoli vani, divise tra vani principali ed accessori a servizio diretto, vani accessori a servizio indiretto (cantine), balconi ed aree scoperte.

Piano		Vani		Classe	Consis.			Area			
Liv.	H	ID	Descrizione		D1142	D801	D138	RN	RL	D801	D138
PT	0.00	E01	CORTE ESCLUSIVA	F	0,00	0,00	0,10	40,08	40,08	0,00	4,01
PT	2.75	G01	GARAGE	C	0,25	0,60	0,25	28,35	33,95	17,01	8,49
P1	2.75	B01	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	3,45	3,72	2,07	1,12
P1	2.75	B02	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	9,60	10,20	5,76	3,06
P1	2.75	B03	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	4,93	5,33	2,96	1,60
P1	2.75	B04	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	5,85	6,23	3,51	1,87
P1	2.75	C01	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	18,53	21,76	18,53	21,76
P1	2.75	C02	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	7,59	9,08	7,59	9,08
P1	2.75	C03	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	16,59	20,46	16,59	20,46
P1	2.75	C04	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	15,78	19,56	15,78	19,56
P1	2.75	D01	CORRIDOIO	A	0,33	1,00	1,00	10,66	11,81	10,66	11,81
P1	2.75	K01	CUCINA	A	1,00	1,00	1,00	15,60	18,52	15,60	18,52
P3	VAR	R01	SOTTOTETTO	C	0,25	0,00	0,25	52,73	58,03	0,00	14,51
P1	2.75	W01	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	5,10	6,16	5,10	6,16
P1	2.75	W02	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	5,31	6,46	5,31	6,46
15										<b>126,47</b>	<b>148,47</b>

Tabella 26: Consistenza edificio secondo i DPR 1142/49, DPR 138/98 e DM 801/77

### 3.6.4.2 Riepilogo delle superfici nette utili abitabili e lorde commerciali

L'abitazione ha le seguenti superfici nette convenzionali (calcolate ex DM 801/77):

A. Superfici principali (Abitazioni)	95,16	m <sup>2</sup>
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00	m <sup>2</sup>
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	17,01	m <sup>2</sup>
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	0,00	m <sup>2</sup>
D. Superfici di ornamento comunicanti (Balconi, tettoie)	14,30	m <sup>2</sup>
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Balconi, tettoie)	0,00	m <sup>2</sup>
F. Superfici esterne (corti esterne)	0,00	m <sup>2</sup>

Nonché le seguenti superfici lorde convenzionali (calcolate ex DPR 138/98):

A. Superfici principali (Abitazioni)	113,81	m <sup>2</sup>
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00	m <sup>2</sup>
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	8,49	m <sup>2</sup>
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	14,51	m <sup>2</sup>
D. Superfici di ornamento comunicanti (Balconi, tettoie)	7,64	m <sup>2</sup>
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Balconi, tettoie)	0,00	m <sup>2</sup>
F. Superfici esterne (corti esterne)	4,01	m <sup>2</sup>

Pertanto, il complesso immobiliare ha una consistenza (arrotondata al metro quadro):

- in termini di superficie utile netta 126,00 m<sup>2</sup>;
- in termini di superficie lorda commerciale (S<sub>c</sub>) di 148,00 m<sup>2</sup>.

### 3.6.5 Abitazione 2 – interno 3

Nel nuovo catasto urbano l'unità immobiliare è identificata con la particella n°1456 sub **13, 4 e 8**. L'unità è classificata con categoria A2 (*Abitazione civile*), classe 3, consistenza 7 vani, rendita pari a € 560,36. I vani al piano terra sono classificati come C2 (Magazzino) graffiati con la corte esterna. Nella tabella sono riportati i dati catastali sintetici inerenti all'unità immobiliare.

Dati identificativi			Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani – m2)	Rendita (€)
22	1456	4	---	---	---	---
22	1456	8	C2	4	36 m <sup>2</sup> -41 m <sup>2</sup>	94,82
22	1456	13	A2	3	145 m <sup>2</sup> 137 m <sup>2</sup>	560,36

Tabella 27: dati catastali per fabbricati – abitazione interno 3

L'abitazione principale si sviluppa su di un unico livello che occupa metà del secondo piano dell'edificio, a questa si uniscono il locale sottotetto, il locale garage ed una corte esclusiva al piano terra.

La distribuzione degli ambienti è tale che dall'ingresso si entra nella zona giorno, con soggiorno lato strada (esposto a nord-est) e cucina lato corte (esposto a sud-ovest); da questa mediante un corridoio si passa nella zona notte, dove si trovano due stanze grandi, e due stanze piccole e due bagni. Al piano sottotetto è presente un locale ripostiglio. Al piano terra, dal porticato comune si accede ad un garage – autorimessa utilizzato come locale di deposito ed una corte esterna accessibile dal garage.

Rispetto alla planimetria catastale è presente una stanza in più derivante dalla riduzione del soggiorno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e protetti con persiane avvolgibili in plastica. 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 di tipo ordinario con illuminazione 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. Allo stesso tempo in alcune stanze sono presenti dei condizionatori.

Il consumo energetico presunto dell'abitazione con le caratteristiche descritte risulterebbe pari a 127 KWh/m2/anno (questo dovrebbe essere oggetto di conferma). La classe energetica "E".

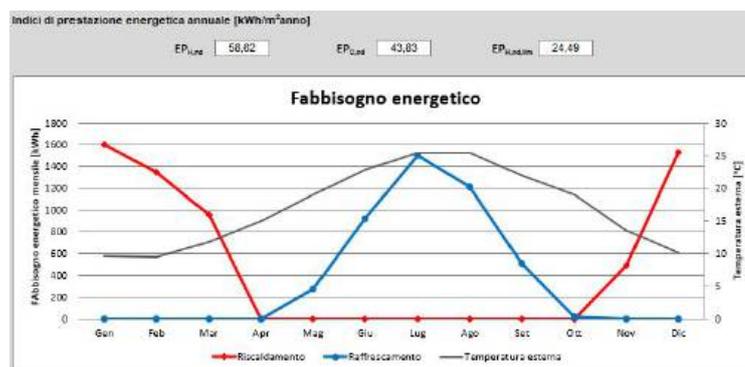


Figura 45 Fabbisogno energetico abitazione - interno 3

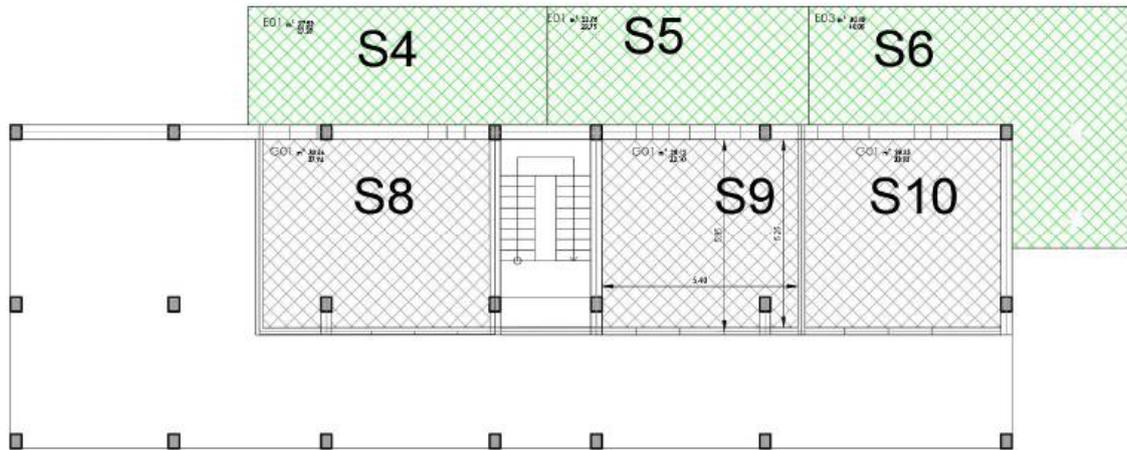


Figura 46 Abitazione. Pianta piano terra sub 4 e 8

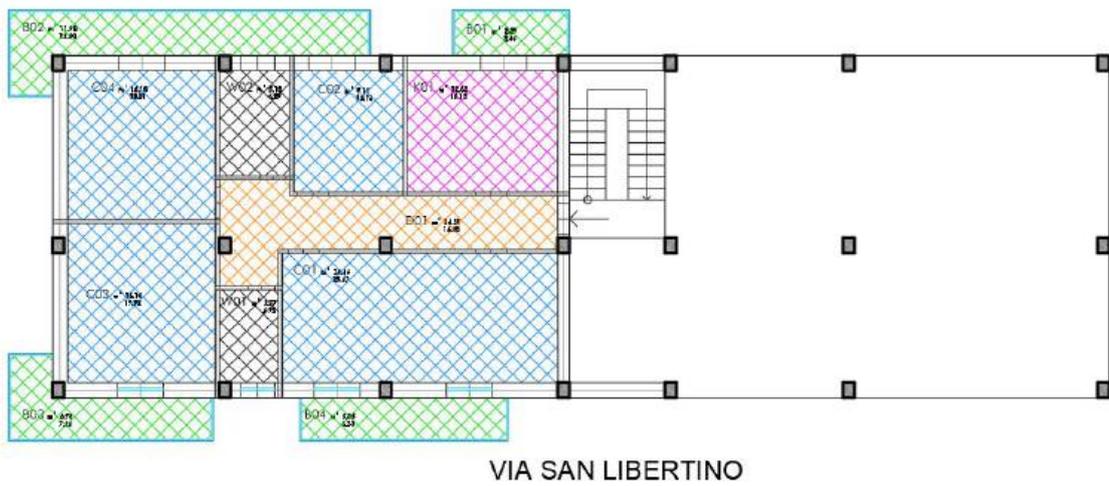


Figura 47 Abitazione. Pianta piano secondo

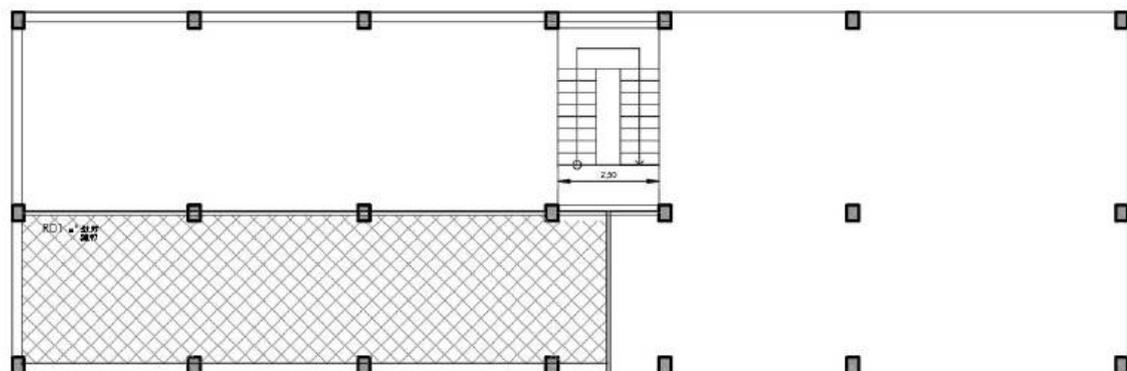


Figura 48 Ripostiglio. Pianta piano Sottotetto

### 3.6.5.1 Consistenza interno 3

Per il calcolo della consistenza si applicano i criteri illustrati al punto 3.1.2 a pagina 85.

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.

Piano		Vani		Classe	Consis.	Classe			Area			
Liv.	H	ID	Descrizione			D1142	D801	D138	RN	RL	D801	D138
PT	0.00	E01	CORTE ESCLUSIVA	F	0,00	0,00	0,10	27,23	27,23	0,00	2,72	
PT	2.75	G01	GARAGE	C	0,25	0,60	0,25	33,46	37,94	20,08	9,49	
P2	2.75	B01	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	3,39	3,66	2,03	1,10	
P2	2.75	B02	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	11,90	12,60	7,14	3,78	
P2	2.75	B03	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	6,95	7,44	4,17	2,23	
P2	2.75	B04	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	5,85	6,23	3,51	1,87	
P2	2.75	C01	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	24,46	28,47	24,46	28,47	
P2	2.75	C02	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	9,11	10,76	9,11	10,76	
P2	2.75	C03	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	16,10	19,92	16,10	19,92	
P2	2.75	C04	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	15,10	18,81	15,10	18,81	
P2	2.75	D01	CORRIDOIO	A	0,33	1,00	1,00	14,51	16,05	14,51	16,05	
P2	2.75	K01	CUCINA	A	1,00	1,00	1,00	12,63	15,13	12,63	15,13	
P3	VAR	R01	SOTTOTETTO	C	0,25	0,00	0,25	52,97	58,97	0,00	14,74	
P2	2.75	W01	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	3,77	4,75	3,77	4,75	
P2	2.75	W02	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	5,13	6,29	5,13	6,29	
15										<b>137,74</b>	<b>156,11</b>	

Tabella 28: Consistenza edificio secondo i DPR 1142/49, DPR 138/98 e DM 801/77

### 3.6.5.2 Riepilogo delle superfici nette utili abitabili e lorde commerciali

Dal rilievo effettuato l'abitazione ha le seguenti superfici nette convenzionali (calcolate secondo il DM 801/77):

A. Superfici principali (Abitazione.)	100,81 m <sup>2</sup>
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00 m <sup>2</sup>
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	20,08 m <sup>2</sup>
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	0,00 m <sup>2</sup>
D. Superfici di ornamento comunicanti (Tettoie. Balconi )	16,85 m <sup>2</sup>
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Tettoie. Bal.)	100,81 m <sup>2</sup>
F. Superfici esterne (corte)	0,00 m <sup>2</sup>

Dal rilievo effettuato l'abitazione ha le seguenti superfici lorde convenzionali (calcolate secondo il DPR 138/98):

A. Superfici principali (Abitazione.)	120,18 m <sup>2</sup>
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00 m <sup>2</sup>
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	9,49 m <sup>2</sup>
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	14,74 m <sup>2</sup>
D. Superfici di ornamento comunicanti (Tettoie. Balconi )	8,98 m <sup>2</sup>
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Tettoie. Bal.)	0,00 m <sup>2</sup>
F. Superfici esterne (corte)	2,72 m <sup>2</sup>

Pertanto, il complesso immobiliare ha una consistenza (arrotondata al metro quadro):

- in termini di superficie utile netta 138,00 m<sup>2</sup>;
- in termini di superficie lorda commerciale (S<sub>c</sub>) di 156,00 m<sup>2</sup>.

### 3.6.6 Abitazione 3 – interno 4

Nel nuovo catasto urbano l'unità immobiliare è identificata con la particella n°1456 sub **14, 5 e 9**. L'unità è classificata con categoria A2 (*Abitazione civile*), classe 3, consistenza 7 vani, rendita pari a € 560,36.

I vani al piano terra sono classificati come C2 (Magazzino) graffati con la corte esterna.

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

Dati identificativi			Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani – m2)	Rendita (€)
22	1456	5	---	---	---	---
22	1456	9	C2	4	31 m <sup>2</sup>	81,65
22	1456	14	A2	3	136 m <sup>2</sup> 128 m <sup>2</sup>	560,36

Tabella 29: dati catastali per fabbricati – abitazione interno 4

L'abitazione principale si sviluppa su di un unico livello che occupa metà del secondo piano dell'edificio, a questa si uniscono il locale sottotetto, il locale garage ed una corte esclusiva al piano terra.

La distribuzione degli ambienti è tale che dall'ingresso si entra nella zona giorno, con soggiorno lato strada (esposto a nord-est) e cucina lato corte (esposto a sud-ovest); da questa mediante un corridoio si passa nella zona notte, dove si trovano due stanze grandi ed una stanza piccola, nonché due bagni. Al piano sottotetto è presente un locale ripostiglio. Al piano terra, dal porticato comune si accede ad un garage – autorimessa utilizzato come locale di deposito ed una corte esterna accessibile dal garage.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e protetti con persiane avvolgibili in plastica. 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 di tipo ordinario con illuminazione 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. Allo stesso tempo in alcune stanze sono presenti dei condizionatori.

Il consumo energetico presunto dell'abitazione con le caratteristiche descritte risulterebbe pari a 122 KWh/m2/anno (questo dovrebbe essere oggetto di conferma). La classe energetica è "E".

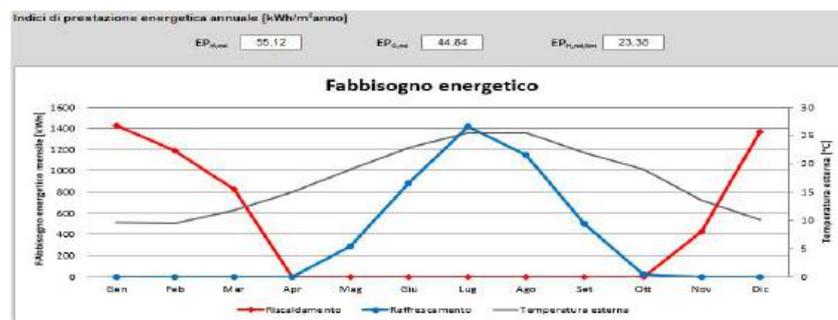
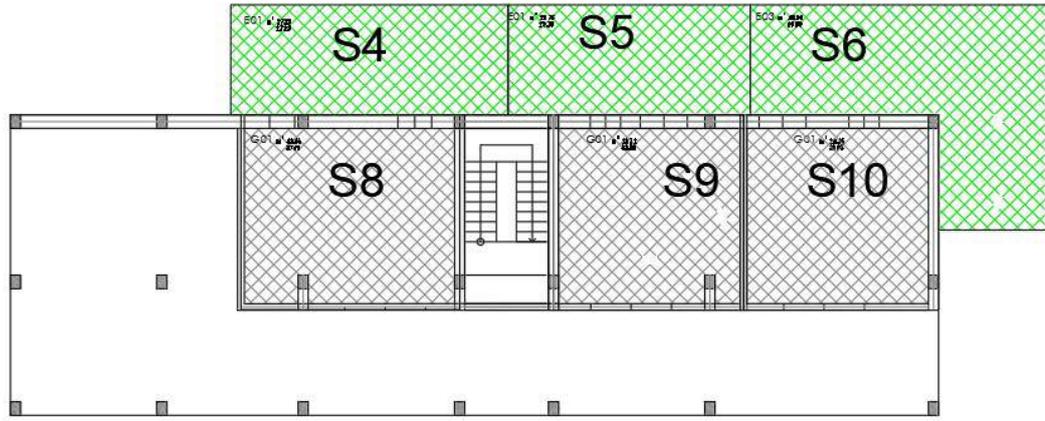
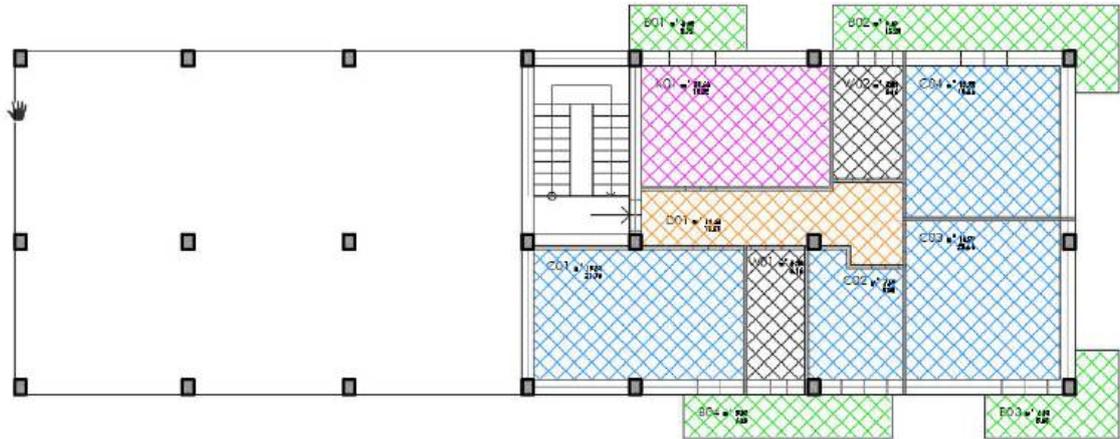


Figura 49 Fabbisogno energetico abitazione - interno 4



VIA SAN LIBERTINO

Figura 50 Abitazione. Pianta piano terra – sub 5 e 9



VIA SAN LIBERTINO

Figura 51 Abitazione. Pianta piano secondo

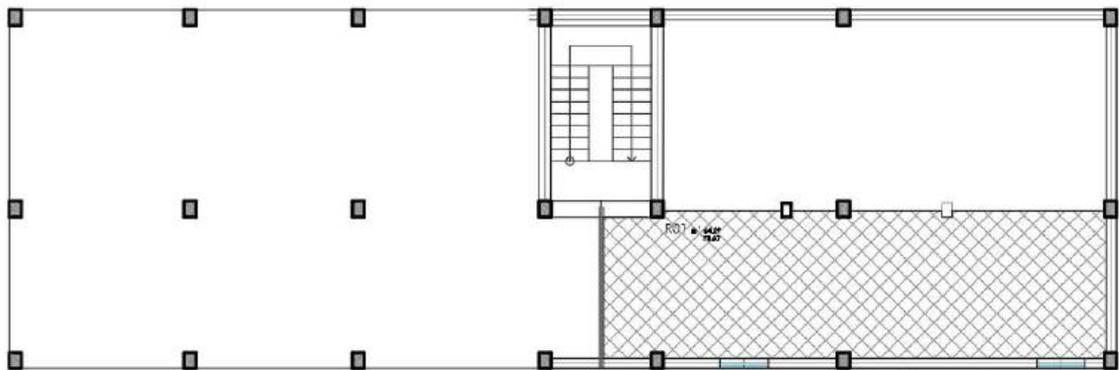


Figura 52 Abitazione. Pianta piano Sottotetto

### 3.6.6.1 Consistenza

Per il calcolo della consistenza si applicano i criteri illustrati al punto 3.1.2 a pagina 85.

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.

Piano		Vani		Classe	Consis.			Area			
Liv.	H	ID	Descrizione		D1142	D801	D138	RN	RL	D801	D138
PT	0.00	E01	CORTE ESCLUSIVA	F	0,00	0,00	0,10	23,75	23,75	0,00	2,38
PT	2.75	G01	GARAGE	C	0,25	0,60	0,25	28,12	33,10	16,87	8,28
P2	2.75	B01	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	3,45	3,72	2,07	1,12
P2	2.75	B02	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	9,60	10,20	5,76	3,06
P2	2.75	B03	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	4,93	5,33	2,96	1,60
P2	2.75	B04	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	5,85	6,23	3,51	1,87
P2	2.75	C01	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	18,53	21,76	18,53	21,76
P2	2.75	C02	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	7,59	9,08	7,59	9,08
P2	2.75	C03	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	16,59	20,46	16,59	20,46
P2	2.75	C04	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	15,78	19,56	15,78	19,56
P2	2.75	D01	CORRIDOIO	A	0,33	1,00	1,00	10,66	11,81	10,66	11,81
P2	2.75	K01	CUCINA	A	1,00	1,00	1,00	15,60	18,52	15,60	18,52
P3	VAR	R01	SOTTOTETTO	C	0,25	0,00	0,25	46,09	51,37	0,00	12,84
P2	2.75	W01	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	5,10	6,16	5,10	6,16
P2	2.75	W02	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	5,31	6,46	5,31	6,46
15										<b>126,33</b>	<b>144,96</b>

Tabella 30: Consistenza edificio secondo i DPR 1142/49, DPR 138/98 e DM 801/77

### 3.6.6.2 Riepilogo delle superfici nette utili abitabili e lorde commerciali

Dal rilievo effettuato l'abitazione ha le seguenti superfici nette convenzionali (calcolate secondo il DM 801/77):

A. Superfici principali (Abitazione)	95,16	m <sup>2</sup>
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00	m <sup>2</sup>
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	16,87	m <sup>2</sup>
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	0,00	m <sup>2</sup>
D. Superfici di ornamento comunicanti (Tettoie. Balconi )	14,30	m <sup>2</sup>
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Tettoie. Bal.)	0,00	m <sup>2</sup>
F. Superfici esterne (corte)	0,00	m <sup>2</sup>

Dal rilievo effettuato l'abitazione ha le seguenti superfici lorde convenzionali (calcolate secondo il DPR 138/98):

A. Superfici principali (Abitazione)	113,81	m <sup>2</sup>
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00	m <sup>2</sup>
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	8,28	m <sup>2</sup>
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	12,84	m <sup>2</sup>
D. Superfici di ornamento comunicanti (Tettoie. Balconi)	7,64	m <sup>2</sup>
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Tettoie. Bal.)	0,00	m <sup>2</sup>
F. Superfici esterne (corte)	2,38	m <sup>2</sup>

Pertanto, il complesso immobiliare ha una consistenza (arrotondata al metro quadro):

- in termini di superficie utile netta 126,00 m<sup>2</sup>;
- in termini di superficie lorda commerciale (S<sub>c</sub>) di 145,00 m<sup>2</sup>.

<Pagina bianca>

# **4**

## **STIMA DEI BENI**

<Pagina bianca>

## 4.1 CRITERI DI STIMA

### 4.1.1 Criteri generali

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

$$VR = VN \pm DV$$

dove:

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

DV 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.

Il valore reale viene calcolato facendo riferimento alle caratteristiche particolari del bene, da cui mediante il metodo dei coefficienti di differenziazione globale si determinano le correzioni al valore normale, consentendo di ottenere il valore più probabile di mercato.

### 4.1.2 Criteri per i terreni

#### 4.1.2.1 Criteri

Nel caso dei terreni, il valore normale deriva dalla ricerca del prezzo unitario di mercato, riferito all'ettaro di superficie lorda, ottenuto assumendo come riferimento i valori agricoli medi pubblicati dall'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate, che mette a disposizione prezzi unitari rilevati sul territorio, suddiviso in regioni agrarie.

Le correzioni al valore normale sono effettuate sulla base di: 1) caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno; 2) oneri o vincoli da assolvere, tra cui l'affrancazione di livelli; 3) la presenza di particolari dotazioni tra cui: serre, fabbricati e/o impianti o migliorie varie.

#### 4.1.2.2 Caratteristiche proprie del terreno ( $DV_1$ )

Il giudizio sull'attualità del valore del terreno considera in prima istanza le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno.

Tra le caratteristiche intrinseche si considerano: la giacitura del terreno, l'esposizione, la fertilità e la sistemazione, l'altitudine, la presenza di acqua, l'esistenza di eventuali servitù.

Tra le caratteristiche estrinseche del terreno si considerano: caratteri topografici, tra cui forma ed estensione del terreno; caratteri climatici; caratteri geologici, tra cui qualità del terreno, rischi di fenomeni franosi o alluvionali.

A queste corrispondono dei coefficienti di differenziazione che concorrono a determinare il coefficiente di differenziazione globale secondo la relazione seguente:

$$k_{TG} = k_{TI} \cdot k_{TE}$$

il valore delle correzioni deriva dalla seguente relazione:

$$DV_1 = (\pm 1 m k_{TG}) \cdot VN$$

#### 4.1.2.3 Oneri gravanti sul terreno ( $DV_2$ )

Nel caso dell'affrancazione di diritti reali di godimento, quali il livello, il prezzo per l'affrancazione (PA) del canone enfiteutico, in mancanza di affermazione di diverso canone riscosso, è valutato mediante la stima del diritto del *concedente* o *direttorio*, secondo quanto disposto dalla Legge 22 luglio 1966 n°607.

$$DV_2 = RD \cdot 1.80 \cdot 15$$

Dove con RD si intende il valore del reddito dominicale del terreno.

#### 4.1.2.4 Ulteriori variazioni per migliorie o oneri del terreno ( $DV_3$ )

Le migliorie considerate nel caso dei terreni fanno riferimento alla realizzazione o presenza di: a) fabbricati, serre, impianti; b) altri lavori ad esempio recinzioni, sistemazioni particolari che consentono di ottenere una maggiore produttività del bene. Il loro contributo nella determinazione del valore reale è considerato pari al valore attualizzato delle opere.

#### 4.1.2.5 Totale delle correzioni

Il totale delle correzioni risulta dalla seguente relazione:

$$DV_{Li} = DV_{1, Li} + DV_{2, Li} + DV_{3, Li}$$

### 4.1.3 Criteri per i fabbricati

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:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>6</sup> (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 ( $PU_M$ ) 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.

Le correzioni sono stabilite in funzione:

---

<sup>6</sup>Istituito con decreto del Ministero delle Finanze del 23 dicembre 1992

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

A queste si aggiungono ulteriori detrazioni generalmente dovute a:

#### **4.1.3.1 Oneri gravanti sull'abitazione**

Nel caso delle abitazioni nell'ambito della stima si rende necessario valutare oneri derivanti da altri diritti tra cui quello di abitazione, reso valida dall'esistenza di contratti di locazione

#### **4.1.3.2 Ulteriori variazioni per lavori edili**

Nell'ambito della stima si considera anche l'eventuale necessità di eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per rinnovare i locali.

## 4.2 TERRENI

### 4.2.1 Valore normale

Il valore dei terreni viene definito facendo riferimento al metodo sintetico comparativo utilizzando il prezzo unitario derivante dai valori agricoli medi dei terreni.

Tuttavia, nella provincia di latina l'aggiornamento di questi dati risale al 2006.

Dunque, per valutare la variabilità dei prezzi nella provincia di Latina si fa una considerazione sulla provincia di Roma, dove i dati sono aggiornati con maggior frequenza, in particolare si considerano le variazioni di prezzo per la coltura seminativo tra il 2006 ed il 2019 da cui risulta:

Prezzo 2006 36383

Prezzo 2019 35000

Dall'esame delle quotazioni si evince una sostanziale invariabilità del prezzo, per cui si fa riferimento al prezzo rilevato per la provincia di Latina.

#### 4.2.1.1 Valori agricoli medi

La stima dei terreni viene svolta considerando i valori agricoli medi della provincia di Latina.



Ufficio provinciale di LATINA  
 Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/12/2021  
 Ora: 11.27.10

Annualità 2006 - in corso di aggiornamento

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
 n. 1 del 31/01/2006*

*Pubblicazione sul BUR  
 n. - del -*

COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 7 SAN FELICE FONDI SPERLONGA-TERRACINA Comuni di: FONDI, SAN FELICE CIRCEO, SPERLONGA, TERRACINA				Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive				
AGRUMETO	28340							
BOSCO CEDUO	6540							
BOSCO D'ALTO FUSTO	6540							
BOSCO MISTO	7085							
CASTAGNETO								
FRUTTETO	27250							
INCOLTO PRODUTTIVO	9265							
ORTO	21800							
ORTO IRRIGUO	28885	SI	SI					
PASCOLO	10355							
PASCOLO ARBORATO	8175							
PASCOLO CESPUGLIATO	9265							
PRATO	9265							
PRATO ARBORATO								
SEMINATIVO	12535							
SEMINATIVO ARBORATO	15260							
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	22800							
SEMINATIVO IRRIGUO	23980							
ULIVETO	13425							
VIGNETO	23435							

Tabella 31 Quotazioni Provincia Latina – Sezione Fondi 2006



Ufficio del territorio di ROMA

Data: 29/10/2020  
 Ora: 11.00.29

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n. del*

*n. del*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 15 LIDO DI ROMA (XVII,XIX,XX,XXI,XXIII,XXIV,XXV) Comuni di: ROMA (P)				REGIONE AGRARIA N°: 16 PIANURA DI ANZIO E NETTUNO Comuni di: ANZIO, NETTUNO, POMEZIA, ARDEA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	11000,00				11000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	12000,00				13000,00			
BOSCO MISTO	11000,00				11000,00			
CANNETO	10000,00							
FRUTTETO	39000,00				41000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	6000,00				4500,00			
ORTO	46000,00				48000,00			
ORTO IRRIGUO	68000,00				61000,00			
PASCOLO	15000,00				9000,00			
PASCOLO ARBORATO	15000,00				9000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	15000,00				9000,00			
PRATO	33000,00				27000,00			
SEMINATIVO	38000,00				35000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	39000,00				35000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	50000,00				46000,00			
ULIVETO	27000,00				28000,00			

Tabella 32 Quotazioni Provincia Roma – Sezione Pomezia 2019



Ufficio del territorio di ROMA

Data: 21/03/2007  
 Ora: 10.07.12

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2006

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n. del*

*n. del*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 15 LIDO DI ROMA (XVII,XIX,XX,XXI,XXIII,XXIV,XXV) Comuni di: ROMA (P)				REGIONE AGRARIA N°: 16 PIANURA DI ANZIO E NETTUNO Comuni di: ANZIO, NETTUNO, POMEZIA, ARDEA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	19955,00				17089,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	22822,00				19955,00			
BOSCO MISTO	19955,00				15986,00			
CANNETO	22822,00							
FRUTTETO	45644,00				45644,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	10253,00				5733,00			
ORTO	49613,00				49613,00			
ORTO ARBORATO IRRIGUO					62732,00			
ORTO IRRIGUO	74088,00							
PASCOLO	31311,00				17089,00			
PASCOLO ARBORATO	31311,00				17089,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	28555,00				11466,00			
PRATO	34067,00				27563,00			
SEMINATIVO	40793,00				36383,00			
SEMINATIVO ARBORATO	40793,00				36383,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	45644,00				45644,00			
ULIVETO	31311,00				31311,00			
VIGNETO	51266,00				48400,00			

Tabella 33 Quotazioni Provincia Roma – Sezione Pomezia 2006

I valori agricoli medi per terreno destinato a Agrumeto vale:

PU = 28340 €-m2

I valori agricoli medi per terreno destinato a Seminativo vale:

PU = 38000 €-m2

#### 4.2.1.2 Valori normali dei terreni

##### 4.2.1.2.1 TERRENO DI VIA SCIOBACO

Il terreno ha una superficie complessiva di 1600 m<sup>2</sup>.

La coltivazione presa in considerazione è Agrumeto

$$VN = PU \cdot S = 28340 \cdot 1600 / 10000 = 4.534,40$$

##### 4.2.1.2.2 TERRENO DI VIA CAPOCROCE - TRATTURO

Il terreno ha una superficie complessiva di 2510 m<sup>2</sup>.

La coltivazione presa in considerazione è *Seminativo*

$$VN = PU \cdot S = 38000 \cdot 2510 / 10000 = 9.538,00$$

##### 4.2.1.2.3 TERRENO DI VIA PERITO

Il terreno ha una superficie complessiva di 1549 m<sup>2</sup>.

La coltivazione presa in considerazione è *Seminativo*

$$VN = PU \cdot S = 38000 \cdot 1549 / 10000 = 5.886,20$$

#### 4.2.2 Valori reali

##### 4.2.2.1 Correzioni al valore normale dei terreni

##### 4.2.2.2 Terreno di Via Sciobaco

##### 4.2.2.2.1 CARATTERISTICHE PROPRIE DEL TERRENO DV<sub>1</sub>

Nel caso del terreno di via Sciobaco si considera un terreno:

- con una buona esposizione, una buona giacitura ed altitudine, una sistemazione del terreno destinata a superficie agricola; con una buona disponibilità idrica.
- Non gravato da particolari servitù, con buone caratteristiche topografiche, climatiche e geologiche.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche intrinseche ( $k_i$ ) risulta pari a 1,10 .

Il coefficiente relativo alle caratteristiche estrinseche ( $k_e$ ) risulta pari a 1,05.

Il coefficiente di differenziazione globale ( $k_{TG}$ ) risulta pari a 1,16 .

La variazione del valore normale dovuta a tali caratteristiche risulta pari a 725,50 in aggiunta.

##### 4.2.2.2.2 TOTALE DELLE VARIAZIONI DV<sub>TOTALE</sub>

Il totale delle variazioni determinate per i terreni è riportato nella tabella 34.

Variazione	Importo
Caratteristiche del terreno (DV1)	725,50
<b>Totale</b>	<b>725,50</b>

Tabella 34: Variazioni di valore per i terreni di Sciobaco

Il valore totale delle correzioni per i terreni di via Sciobaco risulta pari a 725,50.

##### 4.2.2.2.3 VALORE REALE

Il valore reale del terreno risulta:

$$VR = 4.534,40 + 725,50 = 5259,90 \text{ €}$$

Il valore reale del terreno di via Sciobaco risulta pari a 5259,90 €

### 4.2.2.3 Terreno di Via Capocroce

#### 4.2.2.3.1 CARATTERISTICHE PROPRIE DEL TERRENO DV<sub>1</sub>

Nel caso del terreno di via Capocroce si considerano dei terreni:

con una buona esposizione, una normale giacitura ed altitudine, una sistemazione del terreno destinata a superficie agricola; con una normale disponibilità idrica.

Non gravato da particolari servitù, con buone caratteristiche topografiche, climatiche e geologiche. Tuttavia, soggetto a frequenti allagamenti.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche intrinseche ( $k_i$ ) risulta pari a 1,00.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche estrinseche ( $k_e$ ) risulta pari a 0,90.

Il coefficiente di differenziazione globale ( $k_{TG}$ ) risulta pari a 0,9 .

La variazione del valore normale dovuta a tali caratteristiche risulta 953,80 € in detrazione.

#### 4.2.2.3.2 TOTALE DELLE VARIAZIONI DV<sub>TOTALE</sub>

Il totale delle variazioni determinate per i terreni è riportato nella tabella 34.

Variazione	Importo
Caratteristiche del terreno (DV1)	953,80
Totale	953,80

Tabella 35: Variazioni di valore per i terreni di Sciobaco

Il valore totale delle correzioni per i terreni di via Capocroce risulta pari a 953,80.

#### 4.2.2.3.3 VALORE REALE

Il valore reale del terreno risulta:

$$VR = 9.538,00 - 953,80 = 8584,20$$

Il valore reale del terreno di via Capocroce risulta pari a 8584,20 €

#### 4.2.2.4 Terreno di Via Perito

##### 4.2.2.4.1 CARATTERISTICHE PROPRIE DEL TERRENO DV<sub>1</sub>

Nel caso del terreno di via Perito si considerano dei terreni:

con una buona esposizione, una buona giacitura ed altitudine, una sistemazione del terreno destinata a superficie agricola; con una scarsa disponibilità idrica.

Non gravato da particolari servitù, con buone caratteristiche topografiche, climatiche e geologiche.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche intrinseche ( $k_i$ ) risulta pari a 1,00 .

Il coefficiente relativo alle caratteristiche estrinseche ( $k_e$ ) risulta pari a 0,90.

Il coefficiente di differenziazione globale ( $k_{TG}$ ) risulta pari a 0,9 .

La variazione del valore normale dovuta a tali caratteristiche risulta pari a **588,62 €** in detrazione.

##### 4.2.2.4.2 ONERI GRAVANTI SUL TERRENO DV<sub>2</sub>

La determinazione del valore economico del livello - gravante sulle particelle n°80 a favore dell'AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO - è condotta in linea con le previsioni delle leggi speciali in materia n°607/1966 e n°1138/1970, nonché con le statuizioni delle sentenze della Corte Costituzionale pronunciatasi più volte sulla legittimità delle leggi speciali.

Il valore del capitale di affrancazione considera sia il canone di affrancazione corrispondente a quindici annualità sia la riscossione degli ultimi cinque di canoni non pagati; dunque, si considera la relazione seguente:

$$CA = RD \cdot 1,80 \cdot 20$$

Avendo inteso con RD il valore del reddito dominicale attribuito alla singola particella.

$$CA_{160} = \quad \text{€ } 28,00 \cdot 1,80 \cdot 20 \quad = \quad \text{€ } 1008,00$$

Il valore totale del capitale di affrancazione risulta pari a 1008,00 Totale delle variazioni DV totale

Il totale delle variazioni determinate per i terreni è riportato nella tabella 34.

Variazione	Importo
Caratteristiche del terreno (DV1)	588,62
Caratteristiche del terreno (DV2)	1008,00
<b>Totale</b>	<b>1596,62</b>

Tabella 36: Variazioni di valore per i terreni di Perito

Il valore totale delle correzioni per i terreni di via Perito risulta pari a 1596,62 .

##### 4.2.2.4.3 VALORE REALE

Il valore reale del terreno risulta:

$$VR = 5.886,20 - 1596,62 = 4.289,58$$

## 4.3 FABBRICATI

### 4.3.1 Valore normale

#### 4.3.1.1 Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Le rilevazioni dell'OMI fanno riferimento al primo semestre dell'anno 2022.

Il calcolo del valore normale, definito 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, descritte meglio in tabella.

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-GEONI-F. CALABRESE-TUFO	Abitazioni civili
2	D1	Periferica	ESPANSIONE 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 37 Microzone del Comune di FONDI (Dati OMI 2012)

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

- Via Appia lato Monte San Biagio per il Complesso produttivo e commerciale;
- Via SAN LIBERTINO i per le abitazioni.

Nel caso del complesso per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli, nell'ambito della stima si considera la destinazione produttiva, avendo considerato quanto riportato nella classificazione catastale e nella iniziale domanda di sanatoria .

**4.3.1.1.1 VALORI PER LOCALI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE**

I valori sono relativi alla microzona catastale n°2: zona Semicentrale (C1) Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA FEUDO, VIA CUCURUZZO, TRATTO VIA PONTE GAGLIARDO, VIA ROMA/SS7, VIA RUSSIA, VIA TORRE, VIA ARNALE ROSSO. Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Nella tabella si riportano le quotazioni OMI d'immobili con destinazione *produttiva*.

Tipologia	SC	Valore Mercato (€/m²)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m² x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	N	300	600	L	1,4	2,3	N
Laboratori	N	375	640	L	1,6	2,7	N

Tabella 38 Prezzi unitari di mercato nella zona C1 del comune di FONDI (Dati OMI 2023)  
 -SC Stato conservativo: Normale/Ottimo - Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1.  
 Immobili a destinazione PRODUTTIVA

Dall'analisi delle quotazioni OMI, nella zona oggetto di indagine, è possibile osservare che il prezzo di mercato (PU<sub>OMI</sub>), per tipologie simili a quelle in esame:

- per i capannoni tipici oscilla tra € 300,00 e € 600,00, con una media di 450,00 per m².
- per laboratori oscilla da € 375,00 a € 640,00, con una media di 507,5 per m²;

Tipologia	SC	Valore Mercato (€/m²)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m² x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	N	320	480	L	1,2	2	N
Negozi	N	950	1450	L	4,8	9,5	N
Negozi	O	1450	1900	L	4,8	9,5	N

Tabella 39 Prezzi unitari di mercato nella zona C1 del comune di FONDI (Dati OMI 2023)  
 -SC Stato conservativo: Normale/Ottimo - **Risultato interrogazione:** Anno 2022 - Semestre 1.  
 Immobili a destinazione COMMERCIALE

Dall'analisi delle quotazioni OMI, nella zona oggetto di indagine, è possibile osservare che il prezzo di mercato (PU<sub>OMI</sub>), per tipologie simili a quelle in esame:

- per i magazzini oscilla tra € 320,00 e € 480,00, con una media di 400,00 per m².
- per negozi, stato conservazione normale, oscilla da € 950,00 a € 640,00, con una media di 795 per m²;

**4.3.1.1.2 VALORI PER ABITAZIONI**

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 2022/1)  
 SC Stato conservativo: Normale/Ottimo. Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Tipologia	SC	Valore Mercato (€/mq)		Super. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Super. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1350	L	4	5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1650	L	5	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	800	L	3,5	5,2	N
Box	Normale	400	600	L	1,8	2,6	N
Ville e Villini	Normale	1100	1550	L	4,7	6,3	N

Per questa zona le quotazioni per abitazioni civili, condizioni normali, variano tra € 1100,00 e € 1350,00.

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,

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

Il valore di  $k_1$  (superficie) varia da  $k_1 = 0,50$  per abitazioni fino a  $120 \text{ m}^2$  a  $k_1 = 0,30$  per abitazioni oltre  $120 \text{ m}^2$ . Il valore di  $k_2$  (piano) vale nel caso di abitazioni su un piano intermedio vale  $k_2 = 0,50$ ,

Dunque, si ha:

per le abitazioni di Via San Libertino:

$$K = (0,30 + 3 \cdot 0,50) / 4 = 0,45$$

$$PU_{OMI} = 1100 + 0,45 \cdot (1350 - 1100) = 1212,500 \text{ €/m}^2,$$

#### 4.3.1.2 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.

##### 4.3.1.2.1 CAPANNONI

I prezzi delle offerte degli operatori del settore nel periodo Secondo semestre 2022, 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.

NN	Descrizione	Superficie (mq)	Prezzo (€)	PU (€)
1	CAPANNONE INDUSTRIALE	543	€ 77.076,00	€ 141,94
2	CAPANNONE ARTIGIANALE	250	€ 230.000,00	€ 920,00
3	CAPANNONE	202	€ 350.000,00	€ 1.732,67
4	CAPANNONE ARTIGIANALE	435	€ 490.000,00	€ 1.126,44
5	CAPANNONE	349	€ 300.000,00	€ 859,60
6	CAPANNONE	300	€ 320.000,00	€ 1.066,67
7	CAPANNONE	700	€ 350.000,00	€ 500,00
8	CAPANNONE ARTIGIANALE	300	€ 200.000,00	€ 666,67

Tabella 10: Rilevazioni dei prezzi unitari di mercato

Nel campione il valore del prezzo unitario oscilla tra un prezzo minimo di € 141,94 al metro quadro e un massimo di € 1732,67 al metro quadro, con un valore medio pari a € 876,75 al metro quadro.

Nella ricerca è stata presa in considerazione la destinazione d'uso attuale ovvero quella corrispondente alla lavorazione dei prodotti ortofrutticoli.

**4.3.1.2.2 INDAGINE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI**

I prezzi delle offerte degli operatori del settore per il secondo semestre del 2022, 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.

Le offerte riportate sinteticamente in tabella sono state oggetto di una specifica indagine di mercato di cui sono state rilevate la descrizione, il prezzo, la superficie, l'agenzia immobiliare titolare dell'offerta ed il codice dell'annuncio.

NN	Descrizione	Prezzo (€)	Superficie (mq)	PU (€)
1	APPARTAMENTO	€ 190.778,00	148	€ 1.289,04
2	APPARTAMENTO	€ 107.313,00	142	€ 755,73
3	APPARTAMENTO	€ 79.000,00	72	€ 1.097,22
4	APPARTAMENTO	€ 125.000,00	85	€ 1.470,59
5	APPARTAMENTO	€ 105.000,00	151	€ 695,36
6	APPARTAMENTO	€ 230.000,00	142	€ 1.619,72
7	APPARTAMENTO	€ 130.000,00	100	€ 1.300,00
8	APPARTAMENTO	€ 140.000,00	114	€ 1.228,07

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

Nel campione il valore del prezzo unitario oscilla tra un prezzo minimo di € 695,36 al metro quadro e un massimo di € 1619,72 al metro quadro, con un valore medio di € 1181,97 al metro quadro.

#### **4.3.1.3 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.

##### **4.3.1.3.1 VALORE NORMALE PER CAPANNONI**

Il locale per attività produttive ha una superficie commerciale di 1077,00 m<sup>2</sup>.

Nel caso in esame il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 650,00 al m<sup>2</sup>.

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

$$VN_1 = S_c \cdot PU = 1077,00 \cdot 650,00 = 700.050,00 \text{ €}$$

Il valore normale risulta pari a 700.050,00 €.

##### **4.3.1.3.2 VALORE NORMALE PER LE ABITAZIONI DI VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 2**

L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di 148,00m<sup>2</sup>.

Nel caso in esame, considerate le particolari caratteristiche dell'abitazione, il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 1200,00 al m<sup>2</sup>.

Il valore normale dell'abitazione (VN) risulta:

$$VN_2 = S_c \cdot PU = 148,00 \cdot 1200,00 = 177.600,00 \text{ €}$$

Il valore normale risulta pari a 177.600,00 €.

##### **4.3.1.3.3 VALORE NORMALE DELL'ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 3**

L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di 156,00m<sup>2</sup>.

Nel caso in esame, considerate le particolari caratteristiche dell'abitazione, il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 1200 al m<sup>2</sup>.

Il valore normale dell'abitazione (VN) risulta:

$$VN_3 = S_c \cdot PU = 156,00 \cdot 1200 = 187.200,00 \text{ €}$$

Il valore normale risulta pari a 187.200,00.

##### **4.3.1.3.4 VALORE NORMALE PER LE ABITAZIONI DI VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 4**

L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di 145,00m<sup>2</sup>.

Nel caso in esame, considerate le particolari caratteristiche dell'abitazione, il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 1200 al m<sup>2</sup>.

Il valore normale dell'abitazione (VN) risulta:

$$VN_2 = S_c \cdot PU = 145,00 \cdot 1200 = 174.000,00 \text{ €}$$

Il valore normale risulta pari a 174.000,00 €.

### 4.3.2 Valori reali

Per il calcolo del valore reale si apportano correzioni al valore normale derivanti dalla valutazione di caratteristiche specifiche dell'immobile. In particolare, si considerano:

- Le caratteristiche proprie, ovvero:
  - il comune,
  - l'edificio,
  - l'unità immobiliare,
  - gli impianti.
- Ulteriori oneri tra cui:
  - Locazioni
  - Sanatorie
  - Lavori

Nel seguito si riporta il dettaglio di tutte queste valutazioni.

#### 4.3.2.1 Valore per il capannone ad uso produttivo

Si prendono in considerazione le seguenti correzioni per il complesso di Via Appia.

##### 4.3.2.1.1 CORREZIONI AL VALORE NORMALE DEL CAPANNONE

###### 4.3.2.1.1.1 COMUNE

Il comune di FONDI ha una popolazione di 39566 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 urbano del comune di Fondi, tuttavia, è ben collegata ai principali servizi mediante la viabilità principale comunale.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo al comune ( $c_c$ ) risulta pari a 1,000 .

###### 4.3.2.1.1.2 EDIFICIO

L'edificio è stato costruito a partire dalla fine degli anni Sessanta all'inizio degli anni Ottanta, di qualità normale, in stato di conservazione normale, con destinazione principale corrispondente a quella delle unità contenute, tuttavia con necessità di lavori di adeguamento alla funzione principale, 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 0,918.

###### 4.3.2.1.1.3 UNITÀ IMMOBILIARE

Il locale per attività produttiva e commerciale ha una superficie di taglio grande, un'altezza superiore a 5 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente costruzione, né di recente ristrutturazione, ha esposizione verso via ad alto traffico, è posta al piano terra, ha una finestratura normale per un capannone, ha una dotazione sufficiente di servizi accessori (in particolare i bagni) comuni con le altre unità immobiliari, il parcheggio, di ampiezza adeguata e situato nella corte comune.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'unità immobiliare per attività produttiva - commerciale ( $c_a$ ) risulta pari a 1,035.

#### 4.3.2.1.1.4 IMPIANTI

Gli impianti sono in stato di conservazione normale, tuttavia non sono di recente realizzazione, il capannone 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 1,040.

#### 4.3.2.1.1.5 CORREZIONI AL VALORE NORMALE 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:

$$CGD_1 = c_c * c_e * c_a * c_i = 0,988$$

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

$$DV_1 = VN_1 * (1 - CGD_1) = € 8.400,60 \text{ in detrazione.}$$

La variazione rispetto al valore normale dell'immobile dovuta alle caratteristiche proprie del complesso immobiliare risulta pari a 8.400,60 in detrazione.

#### 4.3.2.1.1.6 ULTERIORI CORREZIONI AL VALORE NORMALE DEL LOCALE PER DOTAZIONI ED IMPIANTI

Rispetto a quanto stimato occorre rilevare che all'interno del complesso sono presenti ulteriori impianti per i quali si ritiene opportuno procedere ad una stima sintetica separata.

In tal senso si ritiene che le ulteriori variazioni al valore normale siano dovute alla presenza di:

Impianto di lavorazione della ortofrutta	20.000,00
Totale delle ulteriori correzioni	€ 20.000,00

#### 4.3.2.1.1.7 LOCAZIONE

La stima il valore del diritto d'abitazione (VU) del capannone è svolta alla stregua della stima del diritto d'uso per un periodo di tempo di quattro anni (6 anni), secondo quanto riportato negli atti ricevuti dal CTU a verbale.

VU è stimato come accumulazione iniziale al saggio di sconto commerciale ( $r$ ), dei redditi medi annui al netto delle spese (RU), per la durata del possesso ( $n$ ), applicando la relazione:

$$V_U = R_U \times \frac{(1+r)^n - 1}{r \times (1+r)^n}$$

Sulla base dei valori rilevati si desume un reddito medio netto annuo viene posto pari a 12.000,00 €/anno; il saggio di sconto commerciale è posto pari al 6,00%, valutato con riferimento al tasso d'interesse praticato dagli operatori finanziari; la durata viene posta pari a 6 anni.

$$V_U = 59.007,89 \text{ in detrazione}$$

Tuttavia questo non può essere preso in considerazione in quanto il contratto fa riferimento a subalterni diversi da quelli compresi in questa procedura.

#### 4.3.2.1.1.8 ULTERIORI CORREZIONI AL VALORE NORMALE PER SANATORIA

Alle correzioni occorre aggiungere anche le eventuali spese da sostenere per regolarizzare le coperture che risultano difformi rispetto a quanto autorizzato.

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."), nonché alle indicazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale relativamente a ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PROT. N° 1/8774 DEL 18/04/1986 PRATICA N° 3859 INTESTATA A <<OMISSIS1>> IMPORTI DA VERSARE PER SANATORIA DI IMMOBILI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE DETERMINATI IN DATA 31/01/2023, meglio descritti nella tabella successiva.

VOCE DI SPESA	IMPORTO
Oblazione Dovuta allo Stato:	€ 3.163,17
Oblazione Dovuta al Comune:	€ 3.163,17
Oneri Concessori Dovuti:	€ 3.647,70
Indennità risarcitoria per danno ambientale:	€ 3.803,63
Diritti di istruttoria pratica di condono edilizio:	€ 581,66
Diritti per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria:	€ 170,00
Diritti di istruttoria relativi al parere "Zone Vincolate":	€ 200,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 14.729,33</b>

Tabella 40 ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PROT. N° 1/8774 DEL 18/04/1986 PRATICA N° 3859 INTESTATA A <<OMISSIS1>> IMPORTI DA VERSARE PER SANATORIA DI IMMOBILI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE DETERMINATI IN DATA 31/01/2023

In tal senso si ritiene che il costo debba essere valutato nel modo seguente:

Oblazione per opere difformi dal titolo abilitativo e non conformi alle previsioni urbanistiche	€ 14729,33
Ulteriori costi per spese tecniche	€ 5.000,00
Oneri derivanti dalla sanatoria (in detrazione)	€ 19.729,33

#### 4.3.2.1.1.9 RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLE CORREZIONI PER IL COMPLESSO PRODUTTIVO

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

Caratteristiche proprie	8.400,60
Impianto di lavorazione della ortofrutta	- 20.000,00
Oneri derivanti dalla sanatoria	19.729,33
<b>Totale delle correzioni</b>	<b>8.129,93</b>

#### 4.3.2.1.2 VALORE REALE COMPLESSO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

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

$$VR = VN \pm DV.$$

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

$$VR = VN \pm DV = 700.050,00 - 8.129,93 = 691.920,07$$

Il valore reale del locale per attività industriale è pari a 691.920,07 .  
La quota oggetto della procedura è pari all'intero.

#### **4.3.2.2 Valore reale delle abitazioni di Via San Libertino**

##### **4.3.2.2.1 CORREZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Si prendono in considerazione le correzioni per il complesso di Via San Libertino.

###### **4.3.2.2.1.1 COMUNE**

Per la descrizione del comune si fa riferimento al punto 4.3.2.1.1 a pagina 137. La zona in cui ricade l'edificio è adiacente il centro storico del comune, da cui dista circa 2 Km, mentre dista circa 3 Km dalla stazione. Nelle vicinanze è presente la scuola Istituto Comprensivo Statale "Amante" Fondi ed altri servizi.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo al comune ( $c_c$ ) risulta pari a 1,047.

###### **4.3.2.2.1.2 EDIFICIO**

L'edificio ha un'età di 50 anni, essendo stato ultimato nel 1973, di qualità normale, in stato di conservazione normale, di tipo plurifamiliare, con abitazioni di superficie media, con tre 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 1,000.

##### **4.3.2.2.2 CORREZIONI PER L'ABITAZIONE - INTERNO 2**

Si prendono in considerazione le caratteristiche proprie dell'interno 2 di via San Libertino.

###### **4.3.2.2.2.1 ABITAZIONE – INTERNO 2**

L'abitazione ha una superficie di taglio medio, un'altezza di 2,75 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente costruzione, ha una esposizione su più prospetti, è posta al piano primo, con una finestratura con vetri singoli, con due bagni, con ripostigli e locale garage accessibile dalla 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 0,911.

###### **4.3.2.2.2.2 IMPIANTI – INTERNO 2**

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 0,989.

##### **4.3.2.2.2.3 CORREZIONI 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:

$$CGD_1 = c_c \cdot c_e \cdot c_a \cdot c_i = 0,943$$

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

$$DV_1 = VN_1 \cdot (1 - CGD_1) = 10.123,20 \text{ in detrazione.}$$

La variazione rispetto al valore normale dell'immobile dovuta alle caratteristiche proprie dell'abitazione risulta pari a 10.123,20 in detrazione.

#### 4.3.2.2.4 LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Considerando l'epoca della costruzione si ritiene opportuno valutare ulteriori oneri relativi a spese per lavori di manutenzione straordinaria ed aggiornamento dell'unità immobiliare. L'importo viene stimato in modo parametrico considerando l'incidenza dei lavori mediante un importo unitario (IL).

L'importo unitario (IL) per lavori di questo tipo, è posto pari a:

$$IL = 150,00 \text{ €-m}^2$$

da riferire alla superficie netta dell'abitazione.

Il costo dei lavori risulta pari a:

$$DV = SUA \cdot IL = 126,00 \cdot 150,00 = 18.900,00$$

L'incidenza dei lavori di manutenzione straordinaria risulta pari a 18.900,00 €.

#### 4.3.2.2.5 DIRITTO DI ABITAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata perché concessa in comodato per uso abitativo, di durata semestrale con tacito rinnovo. La stima della locazione avviene valutando il diritto d'abitazione (VU) dell'abitazione per un periodo di tempo di un anno (1 anno) secondo quanto riportato al punto 2 del contratto di comodato.

VU è stimato come accumulazione iniziale al saggio di sconto commerciale (r), dei redditi medi annui al netto delle spese (RU), per la durata del possesso (n), applicando la seguente relazione:

$$V_U = R_U \times \frac{(1+r)^n - 1}{r \times (1+r)^n}$$

Sulla base dei valori rilevati si desume un reddito medio netto annuo viene posto pari a 6.830,00 €/anno; il saggio di sconto commerciale è posto pari al 4,00%, valutato con riferimento al tasso d'interesse praticato dagli operatori finanziari; la durata viene posta pari a 1 anni.

$$V_U = 6.567,31 \text{ in detrazione}$$

Tuttavia, trattandosi di contratto di comodato, quindi di scrittura non opponibile alla procedura, il valore non viene preso in considerazione nel computo delle detrazioni.

#### 4.3.2.2.6 RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLE CORREZIONI PER ABITAZIONE INTERNO 2

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

Caratteristiche proprie	10.123,20
Oneri per manutenzione straordinaria	18.900,00
Totale delle correzioni	29.023,20

#### 4.3.2.2.3 VALORE REALE ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 2

Il valore reale dell'abitazione viene determinato mediante la relazione:

$$VR = VN \pm DV.$$

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

$$VR = VN + DV = 177.600,00 - 29.023,20 = 148.576,80$$

Il valore reale dell'abitazione, cui corrisponde il più probabile prezzo di mercato, risulta pari a 148.576,80.

#### **4.3.2.2.4 CORREZIONI PER L'ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO - INTERNO 3**

Si prendono in considerazione le caratteristiche proprie dell'interno 3 di via San Libertino.

##### **4.3.2.2.4.1 ABITAZIONE – INTERNO 3**

L'abitazione ha una superficie di taglio grande, un'altezza di 2,75 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente costruzione, ha una esposizione su più lati, è posta al piano secondo, con una finestratura con vetri singoli, con due bagni, con ripostigli, e locale garage accessibile dalla corte comune.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'abitazione ( $c_a$ ) risulta pari a 0,920 .

##### **4.3.2.2.4.2 IMPIANTI**

Gli impianti sono di normale 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 0,999.

##### **4.3.2.2.4.3 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:

$$CGD_1 = c_c * c_e * c_a * c_i = 0,962$$

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

$$DV_3 = VN_3 * (1 - CGD_3) = 7.113,60 \text{ in detrazione.}$$

La variazione rispetto al valore normale dell'immobile dovuta alle caratteristiche proprie dell'abitazione risulta pari a 7.113,60 in detrazione.

##### **4.3.2.2.4.4 ONERI PER LAVORI EDILI**

In considerazione dello stato di conservazione dei lavori si ritiene necessario effettuare lavori edili per il rinnovo dell'abitazione.

L'importo viene stimato come in precedenza.

Il costo dei lavori risulta pari a:

$$DV = SUA * IL = 138,00 * 150,00 = 20.700,00$$

L'incidenza dei lavori di manutenzione straordinaria risulta pari a 20.700,00 €.

#### 4.3.2.2.4.5 RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLE CORREZIONI PER ABITAZIONE INTERNO 3

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

Caratteristiche proprie	7.113,60 €
Oneri per lavori edili	20.700,00 €
Totale delle correzioni	27.813,60 €

#### 4.3.2.2.5 VALORE REALE ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO- INTERNO 3

Il valore reale dell'abitazione viene determinato mediante la relazione:

$$VR = VN \pm DV.$$

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

$$VR = VN + DV = 187.200,00 - 27.813,60 = 159.386,40$$

Il valore reale dell'abitazione, cui corrisponde il più probabile prezzo di mercato, risulta pari a 159.386,40 €.

#### 4.3.2.2.6 CORREZIONI PER L'ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO - INTERNO 4

Si prendono in considerazione le caratteristiche proprie dell'interno 4 di via San Libertino.

##### 4.3.2.2.6.1 ABITAZIONE - INTERNO 4

L'abitazione ha una superficie di taglio grande, un'altezza di 2,75 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente costruzione, ha una esposizione su più lati, è posta al piano secondo, con una finestratura con vetri singoli, con due bagni, con ripostigli, e posto auto nella corte comune.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'abitazione ( $c_a$ ) risulta pari a 0,920 .

##### 4.3.2.2.6.2 IMPIANTI

Gli impianti sono di normale 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 0,999.

##### 4.3.2.2.6.3 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:

$$CGD_1 = c_c * c_e * c_a * c_i = 0,962$$

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

$$DV_4 = VN_4 * (1 - CGD_4) = 6.612,00 \text{ in detrazione.}$$

La variazione rispetto al valore normale dell'immobile dovuta alle caratteristiche proprie dell'abitazione risulta pari a 6.612,00 € in aggiunta.

#### 4.3.2.2.6.4 DIRITTO D'ABITAZIONE

La stima il valore del diritto d'abitazione (VU) dell'abitazione è svolta alla stregua della stima del diritto d'uso e abitazione per un periodo di tempo di quattro anni (4 anni), secondo quanto riportato negli atti ricevuti dal CTU a verbale.

VU è stimato come accumulazione iniziale al saggio di sconto commerciale (r), dei redditi medi annui al netto delle spese (RU), per la durata del possesso (n), con la seguente relazione:

$$V_U = R_U \times \frac{(1+r)^n - 1}{r \times (1+r)^n}$$

Sulla base dei valori rilevati si desume un reddito medio netto annuo viene posto pari a 6.600,00 €/anno; il saggio di sconto commerciale è posto pari al 6,00%, valutato con riferimento al tasso d'interesse praticato dagli operatori finanziari; la durata viene posta pari a 4 anni.

$V_U = 22.869,70$  in detrazione

Tuttavia, trattandosi di contratto di comodato, quindi di scrittura non opponibile alla procedura, il valore non viene preso in considerazione nel computo delle detrazioni.

#### 4.3.2.2.6.5 ONERI PER LAVORI EDILI

In considerazione dello stato di conservazione dei lavori si ritiene necessario effettuare lavori edili per il rinnovo dell'abitazione.

L'importo viene stimato come in precedenza.

Il costo dei lavori risulta pari a:

$$DV = SUA * IL = 126,00 * 150,00 = 18.900,00 \text{ €}$$

L'incidenza dei lavori di manutenzione straordinaria risulta pari a 18.900,00 €.

#### 4.3.2.2.6.6 RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLE CORREZIONI PER L'ABITAZIONE INTERNO 4

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

Caratteristiche proprie	6.612,00
Oneri per lavori edili	18.900,00
Totale delle correzioni	25.512,00

#### 4.3.2.2.7 VALORE REALE ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO- INTERNO 4

Il valore reale dell'abitazione viene determinato mediante la relazione:

$$VR = VN \pm DV.$$

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

$$VR = VN + DV = 174.000,00 - 25.512,00 = 148.488,00$$

Il valore reale dell'abitazione, cui corrisponde il più probabile prezzo di mercato, risulta pari a 148.488,00 €.

## 4.4 VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

### 4.4.1 Valore complessivo

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

LOTTO	Descrizione	Particelle	Valore (Euro)
1	Terreno via Sciobaco	F. 16 Part. N°600	5.259,90
2	Terreno via Capocroce	F. 52 Part. N°175	8.584,20
3	Terreno via Perito	F. 45 Part. N°80	4.289,58
4	Complesso di Via Appia	F. 21 Part. N°_685 sub 18	691.920,07
5	Abitazione in Via San Libertino	F. 22 Part. N°1485 sub 12	148.576,80
6	Abitazione in Via San Libertino	F. 22 Part. N°1485 sub 13	159.386,40
7	Abitazione in Via San Libertino	F. 22 Part. N°1485 sub 14	148.488,00
TOTALE			1.166.504,95

Tabella 41 divisione in lotti del compendio immobiliare

Il valore reale del patrimonio immobiliare stimato risulta uguale a € 1.166.504,95.

### 4.4.2 Giudizio sulla divisibilità

Il complesso immobiliare si ritiene divisibile in sette lotti.

1 Terreno in Via Sciobaco.

Identificato nel NCT sul Foglio 16, con la particella n°80.

2 Terreno in Via Capocroce.

Identificato nel NCT sul Foglio 52, con la particella n°175.

3 Terreno in Via Perito.

Identificato nel NCT sul Foglio 45, con la particella n°80.

4 Complesso in via Via Appia.

Identificato nel NCEU, sul Foglio 21, con le particelle N°685 Sub 18 e n.684.

5 Abitazione in Via San Libertino.

Identificato nel NCEU sul Foglio 22, con le particelle n.1456 sub 12 e sub 5 e 9.

6 Abitazione in Via San Libertino.

Identificato nel NCEU sul Foglio 22, con le particelle n°1456 sub 13 e sub 4 e 8.

7 Abitazione in Via San Libertino.

Identificato nel NCEU sul Foglio 22, con le particelle n°1456 sub 14 e sub 6 e 10.

<Pagina bianca>

# 5

## CONCLUSIONI

Nell'ambito della procedura in oggetto è stata condotta la verifica del patrimonio immobiliare, sia dal punto di vista tecnico amministrativo sia dal punto di vista della consistenza. Dalla verifica risulta la sostanziale conformità degli immobili oggetto della procedura rispetto a quanto riportato negli atti.

Nello 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 € 1.166.504,95, ripartito in SETTE lotti.

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, 4/04/2023