

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA : *Banca Popolare di Fondi*

CONTRO : Debitore

| |
|----------------|
| R.G.IMM. 17/08 |
|----------------|

| |
|-----------------|
| R. INC. 17/2010 |
|-----------------|

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. F. CATRACCHIA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: *Ing. Giovanni De Benedictis*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- **1° LOTTO : Appartamento** (1/1) in Comune di Fondi (LT), via G. Caporossi n. 3, piano T, composto da 4,5 vani, con deposito/cella frigo, ripostiglio/cella frigo e corte esclusiva, della superficie commerciale complessiva pari a circa mq 81,63;

in catasto: al foglio 38, particella 1033, subalterno 11, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, rendita € 255,65, via Caporossi n. 3, piano T;

confini : Nord : via G. Caporossi;

Est : particelle 1030, 1026;

Sud : particelle 1027, 1715;

Ovest : particelle 1715, 1676.

- **2° LOTTO : Appartamento** (1/1) in Comune di Fondi (LT); via G. Caporossi n. 3, piano 2, composto da 7 vani, della superficie commerciale complessiva pari a circa mq 151,21;

in catasto : al foglio 38, particella 1033, subalterno 9, categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita € 469,98, via Appia lato Itri, piano 2;

confini : Nord : via G. Caporossi;

Est : particelle 1030, 1026;

Sud : particelle 1027, 1715;

Ovest : particelle 1715, 1676.

- **3° LOTTO : Appezamento di Terreno Agricolo** (1/1) in Comune di Fondi (LT), via Dei Serpenti s.n.c., della superficie commerciale complessiva pari a circa mq 9.067;

in catasto : al foglio 38, particella 154 - seminativo di 2 classe – are 11.50 – reddito € 9,21/7,13; particella 378 – seminativo di 2 classe – are 3.49 – reddito € 2,79/2,16; particella 313 – orto irriguo classe unica – are 18.62 – reddito € 84,14/29,33; particella 1022 – orto irriguo classe unica – are 22.54 – reddito € 101,86/35,40; particella 152 – serra classe unica – are 9.24 – reddito € 57,26/27,92; particella 1024 – serra classe unica – are 25.28 – reddito € 156,67/76,38;

confini : Nord : particelle 1666,1025,1023,1681,660,974,973,323,1076,356,143, via D.Serpenti;

Est : particelle 161,507; via Dei Serpenti;

Sud : particelle 829,457,153, via Dei Serpenti;

Ovest : particelle 387,829, via Dei Serpenti .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- **1° LOTTO** : Appartamento piano T di un fabbricato per civile abitazione (foto n. 14,15,16), con deposito, ripostiglio e corte esclusiva, in Fondi via G. Caporossi n. 3 (1/1).

L'unità immobiliare risulta così suddivisa : -A) Appartamento p.T (H=2,85 ml) composto da una cucina/ingresso, un ripostiglio, due camere da letto ed un bagno (foto n. 9,10,11,12), con ingresso sia dal vano scala condominiale (foto n.13) che dalla corte esclusiva, per una superficie utile interna pari a circa mq 45,60; -B) Deposito con 2 celle frigo p.T (H=2,85 ml - foto n. 17) con ingresso dalla corte esclusiva, variato rispetto alla precedente destinazione d'uso, per una superficie utile pari a circa mq 11,89; -C) Ripostiglio con cella frigo al p.T (Hm=2,65 ml - foto n. 18,19,20) con ingresso dalla corte esclusiva, censito con la presente procedura, per una superficie utile interna pari a circa mq 23,46; -D) Corte Esclusiva con ingresso dalla corte comune, per una superficie utile pari a mq 136.

Il tutto per una superficie complessiva commerciale pari a mq 81,63 .

L'appartamento oggetto della presente procedura è attualmente distinto nel catasto urbano del comune di Fondi al foglio 38, particella 1033, subalterno 11, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, rendita € 255,65, via Caporossi n. 3, piano T.

L'attuale classificazione catastale eseguita in data 30.07.2010, deriva dalla fusione con nuova costruzione su corte del deposito, delle 3 unità immobiliari originarie, foglio 38 – particella 1033 - sub 3, 6, 7, e la variazione planimetrica del vano scala al piano terra (da sub 4 a sub 12); questa rappresenta in una sola unità la parte di fabbricato eseguita al piano terra, comprensiva sia delle parti variate che di quella di nuova costruzione.

Il fabbricato in muratura in cui è ubicato l'appartamento in oggetto risulta realizzato abusivamente nell'anno 1983, oggetto quindi di domanda di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/85 con protocollo n. 1/19059 del 20.12.1985, pratica n. 302 – fascicolo 22. Il fabbricato risulta non intonacato esternamente (foto n.14), con copertura a tetto su orditura in legno e sovrastante manto di tegole, ultimato al civile ed in buono stato di manutenzione per il vano scala e la corte comune (foto n. 13,15).

L'appartamento oggetto della presente procedura si presenta in buono stato di conservazione con le seguenti rifiniture interne di pregio discreto : tinteggiato con vernice semilavabile, pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e maiolicato alle pareti di bagni e cucina, fatta eccezione per le pertinenze, porte interne in legno tamburato, porte d'ingresso in legno massello, infissi esterni in legno con vetro-camera e persiane in legno, impianto di riscaldamento autonomo a metano, impianto elettrico protetto da interruttori differenziale e magnetotermico a norma, impianto citofonico, impianto idrico e fognante regolamentari allacciati alle reti cittadine.

- **2° LOTTO** : Appartamento piano 2° di un fabbricato per civile abitazione (foto n. 1,2,3,4,5,6,7,8), in Fondi via G. Caporossi n. 3 (1/1).

L'unità immobiliare risulta così suddivisa : ingresso, corridoio, ripostiglio, n° 2 bagni, cucina, tinello-salone, n° 3 camere da letto, per una superficie interna utile pari a circa mq 147,83, e n° 3 balconi, per una superficie utile pari a circa mq 13,39; con ingresso dal vano scala comune sub 12.

Il tutto per una superficie complessiva commerciale pari a circa mq 151,21.

L'appartamento oggetto della presente procedura è attualmente distinto nel catasto urbano del comune di Fondi al foglio 38, particella 1033, subalterno 9, categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita € 469,98, via Appia Lato Itri, piano 2.

Il fabbricato in muratura in cui è ubicato l'appartamento in oggetto risulta realizzato abusivamente nell'anno 1983, oggetto quindi di domanda di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/85 con protocollo n. 1/19059 del 20.12.1985, pratica n. 302 – fascicolo 22. Il fabbricato risulta non intonacato esternamente (foto n.14), con copertura a tetto su orditura in legno e sovrastante manto di tegole, ultimato al civile ed in buono stato di manutenzione per il vano scala e la corte comune (foto n. 13,15).

L'appartamento oggetto della presente procedura si presenta in buono stato di conservazione, con le seguenti rifiniture interne di pregio buono : tinteggiato con vernice semilavabile, pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e maiolicato alle pareti di bagni e cucina, porte interne in legno tamburato, portone d'ingresso in legno massello, infissi esterni in legno con vetro-camera e persiane in legno, impianto di riscaldamento autonomo a metano, impianto elettrico protetto da interruttori differenziale e magnetotermico a norma, impianto citofonico, impianto idrico e fognante regolamentari allacciati alle reti cittadine.

- **3° LOTTO** : **Appezamento di Terreno Agricolo** (1/1) in Comune di Fondi (LT), via Dei Serpenti s.n.c., della superficie commerciale complessiva pari a circa mq 9.067.

Il suddetto appezzamento di terreno agricolo, con destinazione agricola V3 secondo il vigente PRG di Fondi, utilizzato prevalentemente per la coltivazione di ortaggi in serra, presenta un fronte strada di circa ml 60 sulla via Dei Serpenti che lo taglia in due (foto n. 21,22,23,24).

E' ubicato in zona periferica del centro capoluogo a circa ml 150 dalla via Appia Lato Itri, si presenta pianeggiante e di facile accesso dalla strada.

Risulta distinto in catasto terreni del Comune di Fondi al foglio 38, particella 154 - seminativo di 2 classe – are 11.50 – redditi € 9,21/7,13, particella 378 – seminativo di 2 classe – are 3.49 – redditi € 2,79/2,16, particella 313 – orto irriguo classe unica – are 18.62 – redditi € 84,14/29,33, particella 1022 – orto irriguo classe unica – are 22.54 – redditi € 101,86/35,40, particella 152 – serra classe unica – are 9.24 – redditi € 57,26/27,92, particella 1024 – serra classe unica – are

25.28 – reddito € 156,67/76,38. Per tre di queste particelle è stato necessario eseguire la variazione del classamento.

B) Caratteristiche zona:

Via G. Caporossi e via Dei Serpenti sono entrambe traverse di via Appia Lato Itri, distanti tra loro circa ml 200, ubicate in zona periferica del centro capoluogo del comune di Fondi, dotate di alcune opere di urbanizzazione.. Detta zona è stata ristrutturata di recente e dista poco più di 1.700 metri dal castello baronale che rappresenta il baricentro cittadino.

C) Caratteristiche zone limitrofe:

Le zone limitrofe presentano le stesse caratteristiche delle vie oggetto della presente in quanto facenti parte anch'esse della zona periferica del centro capoluogo, e allo stesso modo risultano tutte interessate da recenti ristrutturazioni.

D) Principali collegamenti pubblici :

A poco più di 120 metri dal fabbricato in oggetto scorre la via Appia in cui è ubicata la più vicina fermata BUS dalla quale si può usufruire del servizio navetta che permette di raggiungere l'intero territorio comunale.

E) Principali servizi offerti dalla zona:

Come già accennato in precedenza la zona di cui fanno parte via Caporossi e via Dei Serpenti, godono di tutti i servizi cittadini. A circa 1 Km da queste due vie è possibile usufruire di supermercati, negozi, banche ed altri servizi per il cittadino, inclusi gli uffici pubblici e le scuole ubicati a ridosso del centro.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento p.T (sub 11 - Lotto 1°) della presente procedura, in via Caporossi, è al momento abitato dal un genitore del debitore; mentre l'appartamento al piano secondo (sub 9 – Lotto 2°) risulta abitato dalla famiglia del debitore.

L'appazzamento di terreno in via Dei Serpenti (Lotto 3°) è coltivato dallo stesso debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo di Lire 160.000.000 a favore della Banca Popolare di Fondi, contro Debitore, su un terreno con sovrastante fabbricato rurale in Fondi località Perito, distinto in catasto al foglio 38 – particella 789 di are 36.60 ; trascritta a Latina il 08.11.1986 – r.p. 2343 – r.g. 16101;

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo di Lire 260.000.000 a favore della Banca Popolare di Fondi, contro Debitore, su terreno con sovrastante fabbricato rurale in Fondi località Perito, distinto in catasto al foglio 38 particella 789 di are 36.60; trascritta a Latina il 28.11.91 – r.p. 3355 – r.g. 22641;

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo di Lire 240.000.000 a favore della Banca Popolare di Fondi, contro Debitore, su un fabbricato in Fondi via Capogrossi, distinto in catasto al foglio 38 particella 1033 sub 3,6,7,9, ed un terreno alla stessa via di are 16.60 al foglio 38 particella 1027; trascritta a Latina il 21.02.2001 – r.p. 526 – r.g. 3674;

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo di € 340.000,00 a favore della Banca Popolare di Fondi, contro Debitore, su un fabbricato in Fondi via Appia Lato Itri, distinto in catasto al foglio 38 particella 1033 sub 3,6,7,9, ed un terreno in località Perito distinto in catasto al foglio 38 particelle 313,152,154,378,1022,1024 di are 90.67.

- **Diritto del concedente il Livello**, a favore dell'Amministrazione del fondo del Culto con sede in Roma, sulle particelle 1022 e 1024 del foglio 38, appartenenti al 3° Lotto.

B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Pignoramento** : Verbale di pignoramento immobiliare, dal Tribunale Civile di Latina sezione distaccata di Terracina a favore di Banca Popolare di Fondi., contro Debitore, trascritto a Latina il 26.02.2008 ai nn. r.p. 3144 – r.g. 5392. Per un fabbricato in Fondi via Appia Lato Itri, distinto in catasto urbano al foglio 38 – particella 1033 – sub 3,6,7,9; oltre a n° 6 particelle di terreno in Fondi località Perito, distinte in catasto terreni al foglio 38 – particelle 154-378-313-1022-152-1024 per complessive are 90.67.

C) Accertamento della conformità Urbanistico-Edilizia :

Gli appartamenti oggetto della presente procedura (Lotto 1° e 2°) fanno parte di un fabbricato costruito abusivamente nell'anno 1983 per il quale è stata presentata domanda di condono edilizio con prot. n. 1/19059 del 20.12.1985 ai sensi della legge n° 47/85, pratica n. 302 fascicolo 22, successivamente integrata con tutti gli elaborati tecnici necessari, prot. 24091/A del 22.06.2005. Risulta insufficiente l'oblazione pagata.

Nonostante il fabbricato in oggetto sia sanabile in quanto non soggetto a vincoli di inedificabilità, non risulta al momento rilasciato ancora il permesso di costruire in sanatoria..

Si rende quindi necessario determinare il costo per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria relativo ai due appartamenti oggetto della presente procedura:

- **Lotto 1°** Appartamento p.T in Fondi via G. Capogrossi n. 3, foglio 38 – particella 1033 – sub 11 : integrazione di oblazione con penalità = € 2.886,20; oneri concessori : € 3.168,10; spese generali : € 1.000,00; **Totale Lotto 1° = € 7.054,30.**

- **Lotto 2°** Appartamento piano 2° in Fondi via G. Capogrossi n. 3, foglio 38 – particella 1033 – sub 9 : integrazione di oblazione con penalità = € 6.734,45; oneri concessori = € 7.560,00; spese generali = € 1.000,00; **Totale Lotto 2° = € 15.294,45.**

D) Accertamento di conformità Catastale :

Gli appartamenti pignorati con la presente procedura ubicati in via G. Capogrossi p.T e p.2, distinti in catasto urbano di Fondi al foglio 38 – particella 1033 – sub 11 e 9, risultano conformi alle planimetrie catastali di cui si allega copia, in seguito a denuncia di nuova costruzione nella corte e variazione p.T del 30.07.2010 dei sub 3,4,6,7, attuale sub 11, che insieme al vano scala sub 12 rappresentano esattamente lo stato di fatto.

L'apezzamento di terreno agricolo pignorato composto da 6 particelle, in Fondi via Dei Serpenti, risulta attualmente conforme nella classificazione catastale a seguito di variazione di qualità in data 04.08.2010 che hanno subito le particelle 154, 152, 1024, del foglio 38.

Va inoltre precisato che sulle particelle 1022 e 1024 del foglio 38 insiste un diritto del concedente il livello a favore dell'Amministrazione Fondo per il Culto con sede in Roma.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di manutenzione:

Le spese annue di manutenzione ordinaria degli appartamenti in oggetto, allo stato attuale si possono stimare in : € 1.000,00 per il Lotto 1°; ed € 1.500,00 per il Lotto 2°.

Le spese annue di manutenzione ordinaria dell'apezzamento di terreno agricolo relativo al Lotto 3°, si possono stimare in € 5.000,00.

Spese condominiali : Le spese condominiali dei due appartamenti facenti parte di un fabbricato condominiale si possono quantificare : in € 500,00 per il Lotto 1°; in € 800,00 per il Lotto 2°. L'appazzamento di terreno agricolo relativo al Lotto 3° non ha spese condominiali in quanto non risultano beni comuni con altre proprietà.

Cause in corso: Al momento non risulta che i lotti oggetto della presente procedura abbiano altre cause in corso oltre alla presente.

Rendimento energetico degli edifici : Si precisa che il fabbricato in cui sono ubicati i due appartamenti oggetto della presente procedura, non rientra negli obblighi progettuali di cui al D.L.vo n° 192 del 18.05.2005 e successive integrazioni, fatta eccezione per la semplice certificazione energetica il cui calcolo è allegato alla presente sia per il sub 11 p.T, che per il sub 9 p. 1°.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

A) Con rogito di divisione del Notaio Gennaro Liguori di Fondi il 23.04.2003 rep.36659, trascritto a Latina il 20.05.2003 r.g. 14262 r.p. 8699, il Debitore ed altri acquisiscono la piena proprietà delle particelle di terreno agricolo in Fondi località Perito foglio 38, particella 1022 di are 22.54 e particella 1024 di are 25.28;

B) Con rogito di divisione del Notaio Gennaro Liguori di Fondi il 23.04.2003 rep. 36659, trascritto a Latina il 20.05.2003 r.g. 14261 r.p. 8698, il Debitore ed altri acquisiscono la piena proprietà delle particelle di terreno agricolo in Fondi località Perito foglio 38, particella 313 di are 18.62, particella 152 di are 9.24, particella 154 di are 11.50, particella 378 di are 3.49;

C) Con rogito di divisione del Notaio Gennaro Liguori di Fondi il 02.02.2001 rep. 30967, trascritto a Latina il 28.02.2001 r.g. 4154 r.p. 2885, il Debitore acquisisce la piena proprietà di parte del fabbricato e particella di terreno in Fondi via Appia Lato Itri, foglio 38, particella 1033, subalterni 3,6,7,9 – e della particella di terreno foglio 38 particella 1027 di are 16.60;

D) Con rogito del Notaio Domenico Antonio Morelli di Fondi il 01.02.1991 rep. 1746/667, trascritto a Latina il 12.06.1991 r.p 8790 r.g. 11969, il Debitore ed altri acquistano un terreno in agro di Fondi località Perito al foglio 38 particella 313 di are 18.62;

E) Con rogito del Notaio Gennaro Liguori di Fondi il 20.12.1990 rep. 6134, trascritto a Latina il 14.01.1991 r.p. 1130 r.g. 1293, il Debitore ed altri acquistano un terreno in agro di Fondi località Perito al foglio 38 particella 378 di are 3.49, particella 154 di are 11.50;

F) Con rogito del Notaio Errica Ernesta Grimaldi in Fondi il 23.02.1989 rep. 11100/3521, trascritto a Latina il 22.03.1989 r.p. 3969 r.g. 5410, il Debitore ed altri acquistano un terreno in agro di Fondi località Perito al foglio 38 particella 152 DI ARE 9.24;

G) Con rogito del Notaio Errica Ernesta Grimaldi in Fondi il 29.07.1982 rep. 296/158, trascritto a Latina il 04.08.1982 r.p. 9686 r.g. 11813, il Debitore ed altri acquistano un terreno in agro di Fondi località Perito al foglio 38 particella 91 di are 22.80;

H) Con rogito Notaio Guido Fuccillo in Itri il 12.11.1981 rep. 4472/10595, trascritto a Latina il 18.11.1981 r.p. 14285 r.g. 16988, il Debitore ed altri acquistano un terreno in agro di Fondi località Perito foglio 38 particella 298 di are 25.47;

I) Con rogito Notaio Guido Fuccillo in Itri il 13.12.1979 rep. 6115/2843, trascritto a Latina il 28.12.1979 r.p. 14689 r.g. 17763, il Debitore ed altri acquistano un terreno in agro di Fondi località Perito foglio 38 particella 789 (ex 563/p + 296/p) di are 36.60 sulla quale insiste l'attuale fabbricato.

7. PRATICHE EDILIZIE

Riguardanti gli appartamenti (Lotti 1° e 2°) oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Risultano solo le seguenti pratiche edilizie riguardanti il fabbricato oggetto della presente procedura immobiliare :

A) Gli appartamenti oggetto della presente procedura (Lotto 1° e 2°) fanno parte di un fabbricato costruito abusivamente nell'anno 1983 per il quale è stata presentata domanda di condono edilizio con prot. n. 1/19059 del 20.12.1985 ai sensi della legge n° 47/85, pratica n. 302 fascicolo 22, successivamente integrata con tutti gli elaborati tecnici necessari, prot. 24091/A del 22.06.2005. Per il suddetto fabbricato non risulta rilasciato nessun permesso di costruire in sanatoria , ed inoltre risulta insufficiente l'oblazione pagata.

8. DESCRIZIONE DEI LOTTI di cui al punto 1

- **1° LOTTO** : Appartamento piano T di un fabbricato per civile abitazione (foto n. 14,15,16), con deposito, ripostiglio e corte esclusiva, in Fondi via G. Caporossi n. 3 (1/1).

L'unità immobiliare risulta così suddivisa : -A) Appartamento p.T (H=2,85 ml) composto da una cucina/ingresso, un ripostiglio, due camere da letto ed un bagno (foto n. 9,10,11,12), con ingresso sia dal vano scala condominiale (foto n.13) che dalla corte esclusiva, per una superficie utile interna pari a circa mq 45,60; -B) Deposito con 2 celle frigo p.T (H=2,85 ml - foto n. 17)

con ingresso dalla corte esclusiva, variato rispetto alla precedente destinazione d'uso, per una superficie utile pari a circa mq 11,89; -C) Ripostiglio con cella frigo al p.T (Hm=2,65 ml - foto n. 18,19,20) con ingresso dalla corte esclusiva, censito con la presente procedura, per una superficie utile interna pari a circa mq 23,46; -D) Corte Esclusiva con ingresso dalla corte comune, per una superficie utile pari a mq 136.

Il tutto per una superficie complessiva commerciale pari a mq 81,63 .

L'appartamento oggetto della presente procedura è attualmente distinto nel catasto urbano del comune di Fondi al foglio 38, particella 1033, subalterno 11, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, rendita € 255,65, via Caporossi n. 3, piano T.

L'attuale classificazione catastale eseguita in data 30.07.2010, deriva dalla fusione con nuova costruzione su corte del deposito, delle 3 unità immobiliari originarie, foglio 38 – particella 1033 - sub 3, 6, 7, e la variazione planimetrica del vano scala al piano terra (da sub 4 a sub 12); questa rappresenta in una sola unità la parte di fabbricato eseguita al piano terra, comprensiva sia delle parti variate che di quella di nuova costruzione.

Il fabbricato in muratura in cui è ubicato l'appartamento in oggetto risulta realizzato abusivamente nell'anno 1983, oggetto quindi di domanda di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/85 con protocollo n. 1/19059 del 20.12.1985, pratica n. 302 – fascicolo 22. Il fabbricato risulta non intonacato esternamente (foto n.14), con copertura a tetto su orditura in legno e sovrastante manto di tegole, ultimato al civile ed in buono stato di manutenzione per il vano scala e la corte comune (foto n. 13,15).

L'appartamento oggetto della presente procedura si presenta in buono stato di conservazione con le seguenti rifiniture interne di pregio discreto : tinteggiato con vernice semilavabile, pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e maiolicato alle pareti di bagni e cucina fatta eccezione per le pertinenze, porte interne in legno tamburato, porte d'ingresso in legno massello, infissi esterni in legno con vetro-camera e persiane in legno, impianto di riscaldamento autonomo a metano, impianto elettrico protetto da interruttori differenziale e magnetotermico a norma, impianto citofonico, impianto idrico e fognante regolamentari allacciati alle reti cittadine.

- **2° LOTTO** : Appartamento piano 2° di un fabbricato per civile abitazione (foto n. 1,2,3,4,5,6,7,8), in Fondi via G. Caporossi n. 3 (1/1).

L'unità immobiliare risulta così suddivisa : ingresso, corridoio, ripostiglio, n° 2 bagni, cucina, tinello-salone, n° 3 camere da letto, per una superficie interna utile pari a circa mq 147,83, e n° 3 balconi, per una superficie utile pari a circa mq 13,39; con ingresso dal vano scala comune sub 12.

Il tutto per una superficie complessiva commerciale pari a circa mq 151,21.

L'appartamento oggetto della presente procedura è attualmente distinto nel catasto urbano del comune di Fondi al foglio 38, particella 1033, subalterno 9, categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita € 469,98, via Appia Lato Itri, piano 2.

Il fabbricato in muratura in cui è ubicato l'appartamento in oggetto risulta realizzato abusivamente nell'anno 1983, oggetto quindi di domanda di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/85 con protocollo n. 1/19059 del 20.12.1985, pratica n. 302 – fascicolo 22. Il fabbricato risulta non intonacato esternamente (foto n.14), con copertura a tetto su orditura in legno e sovrastante manto di tegole, ultimato al civile ed in buono stato di manutenzione per il vano scala e la corte comune (foto n. 13,15).

L'appartamento oggetto della presente procedura si presenta in buono stato di conservazione, con le seguenti rifiniture interne di pregio buono : tinteggiato con vernice semilavabile, pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e maiolicato alle pareti di bagni e cucina, porte interne in legno tamburato, portone d'ingresso in legno massello, infissi esterni in legno con vetro-camera e persiane in legno, impianto di riscaldamento autonomo a metano, impianto elettrico protetto da interruttori differenziale e magnetotermico a norma, impianto citofonico, impianto idrico e fognante regolamentari allacciati alle reti cittadine.

- 3° LOTTO : Appezzamento di Terreno Agricolo (1/1) in Comune di Fondi (LT), via Dei Serpenti s.n.c., della superficie commerciale complessiva pari a circa mq 9.067.

Il suddetto appezzamento di terreno agricolo, con destinazione agricola V3 secondo il vigente PRG di Fondi, utilizzato prevalentemente per la coltivazione di ortaggi in serra, presenta un fronte strada di circa ml 60 sulla via Dei Serpenti che lo taglia in due (foto n. 21,22,23,24).

E' ubicato in zona periferica del centro capoluogo a circa ml 150 dalla via Appia Lato Itri, si presenta pianeggiante e di facile accesso dalla strada.

Risulta distinto in catasto terreni del Comune di Fondi al foglio 38, particella 154 - seminativo di 2 classe – are 11.50 – redditi € 9,21/7,13, particella 378 – seminativo di 2 classe – are 3.49 – redditi € 2,79/2,16, particella 313 – orto irriguo classe unica – are 18.62 – redditi € 84,14/29,33, particella 1022 – orto irriguo classe unica – are 22.54 – redditi € 101,86/35,40, particella 152 – serra classe unica – are 9.24 – redditi € 57,26/27,92, particella 1024 – serra classe unica – are 25.28 – reddito € 156,67/76,38. Per tre di queste particelle è stato necessario eseguire la variazione del classamento.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI

| Destinazione | Superficie Calpestab. (mq) | Coeff. Adeg. | Superficie Commerc. (mq) | Stato di manutenzione e di rifinitura |
|--|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------|--|
| 1° LOTTO = Appart. P.T | | | | |
| A) Appartamento p.T | 045,60 | 1,00 | 45,60 | Buono |
| B) Deposito-Cella Frigo p.T | 011,89 | 0,90 | 10,70 | Buono |
| C) Ripostiglio-Cella Frigo p.T | 023,46 | 0,50 | 11,73 | Buono |
| D) Corte Esclusiva p.T | 136,00 | 0,10 | 13,60 | Buono |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA COMMERCIALE 1° LOTTO | | | 81,63 | |
| 2° LOTTO = Appart. P.2 | | | | |
| A) Appartamento p.2 | 147,86 | 1,00 | 147,86 | Buono |
| B) Balconi p.2 | 013,39 | 0,25 | 003,35 | Buono |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA COMMERCIALE 2° LOTTO | | | 151,21 | |
| 3° LOTTO = Appezz. Terr. Agr. | | | | |
| P.lle 154-378 del F. 38 | | | 1.499 | Seminativo |
| P.lle 313-1022 del F. 38 | | | 4.116 | Orto Irriguo |
| P.lle 152-1024 del F. 38 | | | 3.452 | Serre |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA COMMERCIALE 3° LOTTO | | | 9.067 | |

Superfici Commerciali Complessive :

1° Lotto = Appartamento p.T mq 81,63

2° Lotto = Appartamento p.2 mq 151,21

3° Lotto = Appezzamento Terreno Agricolo mq 9.067.

B) CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DEL FABBRICATO

Caratteristiche Strutturali del fabbricato

Fondazioni: lineari a sacco di antica costruzione;

Solai: in latero-cemento gettati in loco, incastrati ai cordoli di piano in c.a.n.;

Strutture verticali: muratura portante in pietra tufacea;

Cordoli : cordoli di piano in c.a.n. poggianti sulla muratura portante;

Copertura: a tetto in legno, coperta con tegole;

Balconi: in latero-cemento incastrati ai cordoli perimetrali.

Componenti Edilizie

Cancello : in ferro battuto;

Portone ingresso : in legno;

Infissi Esterni : in legno e vetro camera, con persiane in legno;

Infissi Interni : in legno tamburato;

Pareti Esterne: non intonacate;

Pavim. Balconi : piastrelle di monocottura;

Pavimentazione corte comune : battuto di cemento;

Scala: pavimentata in marmo con ringhiere in ferro battuto;

Tramezzature interne: in laterizi forati ed intonacati.

Caratteristiche Impianti

Antenna : Analogica a larga banda e parabolica satellitare;

Citofonico: impianto citofonico esistente;

Elettrico: a norma con interruttori differenziale/magnetotermico e impianto di terra;

Gas: Impianto a gas UNI con tubi interni;

Idrico: rete idrica con tubi di rame elettrolitico;

Telefonico: esistente con doppia presa;

Termico: impianto autonomo a metano;

Antifurto: non rilevato.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

1) Criterio di stima : Precisate le caratteristiche immobiliari dei beni e le varie consistenze, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, con l'adozione del metodo più comunemente usato nella pratica estimativa : la stima diretta, consistente nella ricerca del prezzo di mercato attuale dell'immobile in esame attraverso l'equiparazione ad immobili aventi simile ubicazione, destinazione, consistenza e stato di conservazione.

- **Lotto 1°** : Appartamento p.T della superficie complessiva commerciale pari a circa mq 81,63. Nelle indagini di mercato condotte in zona, è risultato che per abitazioni del tipo di quello in esame il prezzo oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1.500,00 €/mq . Considerato il livello di rifinitura e lo stato di conservazione dell'appartamento, l'ubicazione, nonché tutte le considerazioni generali su espresse, si ritiene congruo prendere a riferimento il valore medio pari a 1.400,00 €/mq.

- **Lotto 2°** : Appartamento p.2° della superficie complessiva commerciale pari a circa mq 151,21. Nelle indagini di mercato condotte in zona, è risultato che per abitazioni del tipo di quello in esame il prezzo oscilla tra 1.400,00 €/mq e 1.600,00 €/mq . Considerato il livello di rifinitura e lo stato di conservazione dell'appartamento, l'ubicazione, nonché tutte le considerazioni generali su espresse, si ritiene congruo prendere a riferimento il valore medio pari a 1.500,00 €/mq.

- **Lotto 3°** : Appezamento di Terreno della superficie complessiva commerciale pari a mq 9.067. Nelle indagini di mercato condotte in zona, è risultato che per terreni del tipo di quello in

esame il prezzo oscilla tra 10,00 €/mq e 20,00 €/mq . Considerato lo stato di conservazione dell'appezzamento di terreno, l'ubicazione, nonché tutte le considerazioni generali su espresse, si ritiene congruo prendere a riferimento il valore medio pari a 15,00 €/mq.

2) Valutazione dei lotti :

- **Lotto 1°** : mq 81,63 x 1.400,00 €/mq = € 114.282,00
- **Lotto 2°** : mq 151,21 x 1.500,00 €/mq = € 226.815,00
- **Lotto 3°** : mq 9.067 x 15,00 € /mq = € 136.005,00.

3) Adeguamenti e correzioni della stima

Risulta necessario eseguire due correzioni di stima in quanto i lotti 1° e 2° in esame risultano mancanti del permesso di costruire come evidenziato nel punto 4C) della presente, e il costo relativo al rilascio dello stesso incide come segue :

- **Lotto 1°** : € 114.282,00 - € 7.054,30 = € **107.227,70** dicensi euro centosetteemila/227,70;
- **Lotto 2°** : € 226.815,00 - € 15.294,45 = € **211.520,55** dicensi euro duecentoundicimila/520,55;
- **Lotto 3°** : € **136.005,00** dicensi euro centotrentaseimila/005,00.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Il Giudice dell'Esecuzione dr. F. Catracchia nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 17/08 promosso da Banca Popolare di Fondi c/ Debitore, nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto Ing. Giovanni De Benedictis con studio in Fondi via Cesare Augusto n° 25, chiamandolo a prestare giuramento all'udienza del 16.04.2010.

In tale udienza veniva prestato giuramento e venivano formulati al C.T.U. i seguenti quesiti :

- 1) *Controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, segnalando al Giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali;*
- 2) *Descrivere, previo necessario accesso, e identificare l'immobile pignorato, comprendendo confini e dati catastali;*
- 3) *Accertare la conformità attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati nel*

pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando - in questo caso - la storia catastale del compendio pignorato;

- 4) *Riportare lo stato di possesso con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 5) *Elencare sulla base dei beni documentati in atti le formalità pregiudizievoli ed inoltre l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 7) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione nonché all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 8) *Verificare se l'immobile ricada tra quelli per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica" ed in tal caso riferire immediatamente al G.E. per la nomina del certificatore, per una puntuale stima del bene;*
- 9) *Riferire dettagliatamente sulla conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, indicando la tipologia degli eventuali abusi riscontrati e se illecito sia stato sanato o sia sanabile alla luce della attuale normativa;*
- 10) *Precisare se la vendita è possibile in uno più lotti e in quest'ultimo caso procedere - previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione - alla formazione dei lotti identificando i nuovi confini e alla redazione del frazionamento;*
- 11) *Riferire se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti con le formalità di cui al punto 9), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;*
- 12) *Determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni del prezzo di stima alla luce dello stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, con i termini e le forme previste dalle leggi vigenti.*

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura immobiliare, in Fondi (LT) via G. Capogrossi n. 3 e via Dei Serpenti s.n.c. in data 25.06.2010, eseguendo i rilievi metrici e fotografici necessari per portare a termine l'incarico.

R1) Risposta al primo quesito : *Controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, segnalando al Giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali.*

La documentazione ipocatastale agli atti nel fascicolo della presente esecuzione immobiliare si può considerare completa ed idonea per i tre lotti in esame, fatta salva la variazione catastale resasi necessaria per il lotto 1° (appartamento p.T), e per le tre variazioni di coltura relative al lotto 3° (appezzamento di terreno), punto 4D) della relazione di stima.

R2) Risposta al secondo quesito : *Descrivere, previo necessario accesso, e identificare l'immobile pignorato, comprendendo confini e dati catastali.*

- **1° LOTTO :** Appartamento piano T di un fabbricato per civile abitazione (foto n. 14,15,16), con deposito, ripostiglio e corte esclusiva, in Fondi via G. Caporossi n. 3 (1/1).

L'unità immobiliare risulta così suddivisa : -A) Appartamento p.T (H=2,85 ml) composto da una cucina/ingresso, un ripostiglio, due camere da letto ed un bagno (foto n. 9,10,11,12), con ingresso sia dal vano scala condominiale (foto n.13) che dalla corte esclusiva, per una superficie utile interna pari a circa mq 45,60; -B) Deposito con 2 celle frigo p.T (H=2,85 ml - foto n. 17) con ingresso dalla corte esclusiva, variato rispetto alla precedente destinazione d'uso, per una superficie utile pari a circa mq 11,89; -C) Ripostiglio con cella frigo al p.T (Hm=2,65 ml - foto n. 18,19,20) con ingresso dalla corte esclusiva, censito con la presente procedura, per una superficie utile interna pari a circa mq 23,46; -D) Corte Esclusiva con ingresso dalla corte comune, per una superficie utile pari a mq 136.

Il tutto per una superficie complessiva commerciale pari a mq 81,63 .

L'appartamento oggetto della presente procedura è attualmente distinto nel catasto urbano del comune di Fondi al foglio 38, particella 1033, subalterno 11, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, rendita € 255,65, via Caporossi n. 3, piano T.

L'attuale classificazione catastale eseguita in data 30.07.2010, deriva dalla fusione con nuova costruzione su corte del deposito, delle 3 unità immobiliari originarie, foglio 38 – particella 1033 - sub 3, 6, 7, e la variazione planimetrica del vano scala al piano terra (da sub 4 a sub 12); questa rappresenta in una sola unità la parte di fabbricato eseguita al piano terra, comprensiva sia delle parti variate che di quella di nuova costruzione.

Il fabbricato in muratura in cui è ubicato l'appartamento in oggetto risulta realizzato abusivamente nell'anno 1983, oggetto quindi di domanda di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/85 con protocollo n. 1/19059 del 20.12.1985, pratica n. 302 – fascicolo 22. Il fabbricato risulta non intonacato esternamente (foto n.14), con copertura a tetto su orditura in legno e sovrastante manto di tegole, ultimato al civile ed in buono stato di manutenzione per il vano scala e la corte comune (foto n. 13,15).

L'appartamento oggetto della presente procedura si presenta in buono stato di conservazione con le seguenti rifiniture interne di pregio discreto : tinteggiato con vernice semilavabile, pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e maiolicato alle pareti di bagni e cucina fatta eccezione per le pertinenze, porte interne in legno tamburato, porte d'ingresso in legno massello, infissi esterni in legno con vetro-camera e persiane in legno, impianto di riscaldamento autonomo a metano, impianto elettrico protetto da interruttori differenziale e magnetotermico a norma, impianto citofonico, impianto idrico e fognante regolamentari allacciati alle reti cittadine.

- **2° LOTTO** : Appartamento piano 2° di un fabbricato per civile abitazione (foto n. 1,2,3,4,5,6,7,8), in Fondi via G. Caporossi n. 3 (1/1).

L'unità immobiliare risulta così suddivisa : ingresso, corridoio, ripostiglio, n° 2 bagni, cucina, tinello-salone, n° 3 camere da letto, per una superficie interna utile pari a circa mq 147,83, e n° 3 balconi, per una superficie utile pari a circa mq 13,39; con ingresso dal vano scala comune sub 12.

Il tutto per una superficie complessiva commerciale pari a circa mq 151,21.

L'appartamento oggetto della presente procedura è attualmente distinto nel catasto urbano del comune di Fondi al foglio 38, particella 1033, subalterno 9, categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita € 469,98, via Appia Lato Itri, piano 2.

Il fabbricato in muratura in cui è ubicato l'appartamento in oggetto risulta realizzato abusivamente nell'anno 1983, oggetto quindi di domanda di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/85 con protocollo n. 1/19059 del 20.12.1985, pratica n. 302 – fascicolo 22. Il fabbricato risulta non intonacato esternamente (foto n.14), con copertura a tetto su orditura in legno e sovrastante manto di tegole, ultimato al civile ed in buono stato di manutenzione per il vano scala e la corte comune (foto n. 13,15).

L'appartamento oggetto della presente procedura si presenta in buono stato di conservazione, con le seguenti rifiniture interne di pregio buono : tinteggiato con vernice semilavabile, pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e maiolicato alle pareti di bagni e cucina, porte interne in legno tamburato, portone d'ingresso in legno massello, infissi esterni in legno con vetro-camera e persiane in legno, impianto di riscaldamento autonomo a metano, impianto

elettrico protetto da interruttori differenziale e magnetotermico a norma, impianto citofonico, impianto idrico e fognante regolamentari allacciati alle reti cittadine.

- **3° LOTTO : Appezzamento di Terreno Agricolo** (1/1) in Comune di Fondi (LT), via Dei Serpenti s.n.c., della superficie commerciale complessiva pari a circa mq 9.067.

Il suddetto appezzamento di terreno agricolo, con destinazione agricola V3 secondo il vigente PRG di Fondi, utilizzato prevalentemente per la coltivazione di ortaggi in serra, presenta un fronte strada di circa ml 60 sulla via Dei Serpenti che lo taglia in due (foto n. 21,22,23,24).

E' ubicato in zona periferica del centro capoluogo a circa ml 150 dalla via Appia Lato Itri, si presenta pianeggiante e di facile accesso dalla strada.

Risulta distinto in catasto terreni del Comune di Fondi al foglio 38, particella 154 - seminativo di 2 classe – are 11.50 – redditi € 9,21/7,13, particella 378 – seminativo di 2 classe – are 3.49 – redditi € 2,79/2,16, particella 313 – orto irriguo classe unica – are 18.62 – redditi € 84,14/29,33, particella 1022 – orto irriguo classe unica – are 22.54 – redditi € 101,86/35,40, particella 152 – serra classe unica – are 9.24 – redditi € 57,26/27,92, particella 1024 – serra classe unica – are 25.28 – reddito € 156,67/76,38. Per tre di queste particelle è stato necessario eseguire la variazione del classamento.

R3) Risposta al terzo quesito : *Accertare la conformità attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l' identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando - in questo caso – la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati identificativi del bene in oggetto contenuti nel pignoramento sono corretti ed identificano esattamente il bene pignorato, fatta salva la variazione catastale resasi necessaria per il lotto 1° (appartamento p.T), e per le tre variazioni di coltura relative al lotto 3° (appezzamento di terreno), punto 4D) della relazione di stima.

Per questi, i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

R4) Risposta al quarto quesito : *Riportare lo stato di possesso con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

L'appartamento p.T (sub 11 - Lotto 1°) della presente procedura, in via Caporossi, è al momento abitato dal un genitore del debitore; mentre l'appartamento al piano secondo (sub 9 – Lotto 2°) risulta abitato dalla famiglia del debitore.

L'appazzamento di terreno in via Dei Serpenti (Lotto 3°) è coltivato dallo stesso debitore.

R5) Risposta al quinto quesito : *Elencare sulla base dei beni documentati in atti le formalità pregiudizievoli ed inoltre l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

- **Pignoramento :** Verbale di pignoramento immobiliare, dal Tribunale Civile di Latina sezione distaccata di Terracina a favore di Banca Popolare di Fondi., contro Debitore, trascritto a Latina il 26.02.2008 ai nn. r.p. 3144 – r.g. 5392. Per un fabbricato in Fondi via Appia Lato Itri, distinto in catasto urbano al foglio 38 – particella 1033 – sub 3,6,7,9; oltre a n° 6 particelle di terreno in Fondi località Perito, distinte in catasto terreni al foglio 38 – particelle 154-378-313-1022-152-1024 per complessive are 90.67.

R6) Risposta al sesto quesito :

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo di Lire 160.000.000 a favore della Banca Popolare di Fondi, contro Debitore, su un terreno con sovrastante fabbricato rurale in Fondi località Perito, distinto in catasto al foglio 38 – particella 789 di are 36.60 ; trascritta a Latina il 08.11.1986 – r.p. 2343 – r.g. 16101;

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo di Lire 260.000.000 a favore della Banca Popolare di Fondi, contro Debitore, su terreno con sovrastante fabbricato rurale in Fondi località Perito, distinto in catasto al foglio 38 particella 789 di are 36.60; trascritta a Latina il 28.11.91 – r.p. 3355 – r.g. 22641;

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo di Lire 240.000.000 a favore della Banca Popolare di Fondi, contro Debitore, su un fabbricato in Fondi via Capogrossi, distinto in catasto al foglio 38 particella 1033 sub 3,6,7,9, ed un terreno alla stessa via di are 16.60 al foglio 38 particella 1027; trascritta a Latina il 21.02.2001 – r.p. 526 – r.g. 3674;

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo di € 340.000,00 a favore della Banca Popolare di Fondi, contro Debitore, su un fabbricato in Fondi via Appia Lato Itri, distinto in catasto al foglio 38 particella 1033 sub 3,6,7,9, ed un terreno in località Perito distinto in catasto al foglio 38 particelle 313,152,154,378,1022,1024 di are 90.67.

- **Diritto del concedente il Livello**, a favore dell'Amministrazione del fondo del Culto con sede in Roma, sulle particelle 1022 e 1024 del foglio 38, appartenenti al 3° Lotto.

R7) Risposta al settimo quesito :

Procedere, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione nonché all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

L' appartamento pignorato con la presente procedura, ubicato in via G. Capogrossi p.T, distinto in catasto urbano di Fondi al foglio 38 – particella 1033 – sub 11, risulta conforme alle planimetrie catastali di cui si allega copia, in seguito a denuncia di nuova costruzione nella corte e variazione p.T del 30.07.2010 dei sub 3,6,7, attuale sub 11, che insieme al vano scala sub 12 (ex sub 4) rappresentano esattamente lo stato di fatto.

L'apezzamento di terreno pignorato composto da 6 particelle, in Fondi via Dei Serpenti, risulta attualmente conforme nella classificazione catastale a seguito di variazione di qualità in data 04.08.2010 che hanno subito le particelle 154, 152, 1024, del foglio 38.

Va inoltre precisato che sulle particelle 1022 e 1024 del foglio 38 insiste un diritto del concedente il livello a favore dell'Amministrazione Fondo per il Culto con sede in Roma.

R8) Risposta all'ottavo quesito :

Verificare se l'immobile ricada tra quelli per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica" ed in tal caso riferire immediatamente al G.E. per la nomina del certificatore, per una puntuale stima del bene;

Si precisa che il fabbricato in cui sono ubicati i due appartamenti oggetto della presente procedura, non rientra negli obblighi progettuali di cui al D.L.vo n° 192 del 18.05.2005 e successive integrazioni, fatta eccezione per la semplice certificazione energetica il cui calcolo è allegato alla presente sia per il sub 11 p.T, che per il sub 9 p. 1°.

R9) Risposta al nono quesito :

Riferire dettagliatamente sulla conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, indicando la tipologia degli eventuali abusi riscontrati e se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile alla luce della attuale normativa;

Gli appartamenti oggetto della presente procedura (Lotto 1° e 2°) fanno parte di un fabbricato costruito abusivamente nell'anno 1983 per il quale è stata presentata domanda di condono edilizio con prot. n. 1/19059 del 20.12.1985 ai sensi della legge n° 47/85, pratica n. 302 fascicolo 22, successivamente integrata con tutti gli elaborati tecnici necessari, prot. 24091/A del 22.06.2005. Risulta insufficiente l'oblazione pagata.

Nonostante il fabbricato in oggetto sia sanabile in quanto non soggetto a vincoli di inedificabilità assoluta, non risulta al momento rilasciato ancora il permesso di costruire in sanatoria..

Si rende quindi necessario determinare il costo per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria relativo ai due appartamenti oggetto della presente procedura:

- **Lotto 1°** Appartamento p.T in Fondi via G. Capogrossi n. 3, foglio 38 – particella 1033 – sub 11 : integrazione di oblazione con penalità = € 2.886,20; oneri concessori : € 3.168,10; spese generali : € 1.000,00; **Totale Lotto 1° = € 7.054,30.**

- **Lotto 2°** Appartamento piano 2° in Fondi via G. Capogrossi n. 3, foglio 38 – particella 1033 – sub 9 : integrazione di oblazione con penalità = € 6.734,45; oneri concessori = € 7.560,00; spese generali = € 1.000,00; **Totale Lotto 2° = € 15.294,45.**

R10) Risposta al decimo quesito :

Precisare se la vendita è possibile in uno o più lotti e in quest'ultimo caso procedere - previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione – alla formazione dei lotti identificando i nuovi confini e alla redazione del frazionamento.

La presente vendita è possibile con tre lotti, interessanti i due appartamenti p.T e p.2 in Fondi via G. Capogrossi n. 3, distinti in catasto urbano di Fondi al foglio 38 – particella 1033, sub 11 e 9, e l'appezzamento di terreno agricolo in Fondi via Dei Serpenti s.n.c..

Così come proposti nella variazione catastale eseguita.

R11) Risposta all'undicesimo quesito :

Riferire se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti con le formalità di cui al punto 10), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo

conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Il bene oggetto della presente esecuzione è pignorato per intero (1/1).

Per le ragioni addotte al punto R10) la eventuale vendita dei beni in oggetto dovrà avvenire in tre lotti.

R12) Risposta al dodicesimo quesito :

Determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni del prezzo di stima alla luce dello stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, con i termini e le forme previste dalle leggi vigenti.

1) Criterio di stima : Precisate le caratteristiche immobiliari dei beni e le varie consistenze, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, con l'adozione del metodo più comunemente usato nella pratica estimativa : la stima diretta, consistente nella ricerca del prezzo di mercato attuale dell'immobile in esame attraverso l'equiparazione ad immobili aventi simile ubicazione, destinazione, consistenza e stato di conservazione.

- **Lotto 1° :** Appartamento p.T della superficie complessiva commerciale pari a circa mq 81,63. Nelle indagini di mercato condotte in zona, è risultato che per abitazioni del tipo di quello in esame il prezzo oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1.500,00 €/mq . Considerato il livello di rifinitura e lo stato di conservazione dell'appartamento, l'ubicazione, nonché tutte le considerazioni generali su espresse, si ritiene congruo prendere a riferimento il valore medio pari a 1.400,00 €/mq.

- **Lotto 2° :** Appartamento p.2° della superficie complessiva commerciale pari a circa mq 151,21. Nelle indagini di mercato condotte in zona, è risultato che per abitazioni del tipo di quello in esame il prezzo oscilla tra 1.400,00 €/mq e 1.600,00 €/mq . Considerato il livello di rifinitura e lo stato di conservazione dell'appartamento, l'ubicazione, nonché tutte le considerazioni generali su espresse, si ritiene congruo prendere a riferimento il valore medio pari a 1.500,00 €/mq.

- **Lotto 3° :** Appezamento di Terreno Agricolo della superficie complessiva commerciale pari a mq 9.067. Nelle indagini di mercato condotte in zona, è risultato che per terreni del tipo di quello in esame il prezzo oscilla tra 10,00 €/mq e 20,00 €/mq . Considerato lo stato di conservazione dell'appezzamento di terreno, l'ubicazione, nonché tutte le considerazioni

generali su espresse, si ritiene congruo prendere a riferimento il valore medio pari a 15,00 €/mq.

2) Valutazione dei lotti :

- **Lotto 1°** : mq 81,63 x 1.400,00 €/mq = € 114.282,00
- **Lotto 2°** : mq 151,21 x 1.500,00 €/mq = € 226.815,00
- **Lotto 3°** : mq 9.067 x 15,00 € /mq = € 136.005,00.

3) Adeguamenti e correzioni della stima

Risulta necessario eseguire due correzioni di stima in quanto i lotti 1° e 2° in esame risultano mancanti del permesso di costruire come evidenziato nel punto 4C) della presente, e il costo relativo al rilascio dello stesso incide come segue :

- **Lotto 1°** : € 114.282,00 - € 7.054,30 = € **107.227,70** diconsi euro centosettemila/227,70;
- **Lotto 2°** : € 226.815,00 - € 15.294,45 = € **211.520,55** diconsi euro duecentoundicimila/520,55;
- **Lotto 3°** : € **136.005,00** diconsi euro centotrentaseimila/005,00.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Fondi, li 05.11.2010

Il C.T.U.
(Ing. G. De Benedictis)

Allegati :

- verbale di sopralluogo;
- n° 4 planimetrie dello stato dei luoghi;
- n° 24 foto a colori;
- certificazione energetica appartamento p.T - sub 11;
- certificazione energetica appartamento p. 2 – sub 9;
- copia estratto di mappa del fabbricato;
- copia tipo mappale per ripostiglio corte;
- copia docfa per variazione catastale sub 11, con planimetria ed elaborato planimetrico;
- copia ricevuta variazione catastale sub 11 e 12 + planimetria catastale sub 9;
- copia visure sub 9-11-12;
- copia visure storiche dei sub 9-11-12-3-6-7;
- copia visure storiche delle particelle 1033,1028,1020, del foglio 38;
- copia della domanda di condono edilizio;
- copia del progetto in sanatoria presentato;
- copia certificato destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno agricolo;
- copia estratto di mappa dell'appezzamento di terreno agricolo;
- copia n° 6 visure del terreno agricolo;
- copia n° 6 visure storiche del terreno agricolo;
- copia denuncia di variazione di coltura per il terreno agricolo;
- n° 1 ispezione ipotecaria.

