

VERSIONE EPURATA

TRIBUNALE DI LATINA
I SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 285/2024

Giudice dell'Esecuzione:
dott.ssa Alessandra Lulli

RELAZIONE DI STIMA

VERSIONE EPURATA AI FINI DELLA PUBBLICAZIONE

Creditore procedente:
doValue S.p.A.

Debitore esecutato:
omissis

Oggetto

Valutazione del compendio immobiliare sito nel Comune di Fondi (LT)

TRIBUNALE DI LATINA

I Sezione Civile

Esecuzione immobiliare – ruolo generale 285/2024

giudice dell'esecuzione: dott.ssa Alessandra Lulli

[omissis] c/ [omissis]

Valutazione del compendio immobiliare

Io sottoscritto a seguito della nomina di esperto nella procedura esecutiva sopra menzionata come richiesto dal giudice dell'Esecuzione ho proceduto preliminarmente ad eseguire quanto segue:

Successivamente all'esame degli atti del procedimento, con riscontro positivo circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. Civ, atteso che la sig.ra [omissis] come da informazioni assunte non risultava raggiungibile all'indirizzo dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e l'alloggio risultava comunque occupato, alla presenza e con l'ausilio del custode giudiziario dott. Fabrizio Campagna e con l'assistenza della Polizia di Stato il giorno 17 Ottobre ho dato inizio alle operazioni peritali che sono consistite nell'acquisizione di informazioni preliminari necessarie per accedere nei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Nella stessa giornata, a seguito di contatti telefonici con il sig. [omissis] che occupa con le figlie l'alloggio, si concordò di riprendere le operazioni nella giornata di giovedì 23 Ottobre. Nell'occasione del sopralluogo il sig. [omissis] pose a verbale che occupava l'alloggio con le due figlie [omissis] e [omissis] in forza di atto di separazione dalla moglie [omissis] del 18.01.2021. Dalla documentazione acquisita è risultato quanto segue.

[omissis] e [omissis] hanno contratto matrimonio in Fondi (LT) in data 16.04.2005; il decreto del Tribunale di Latina n. 182/2022 del 10.01.2022 con il quale è stata omologata la separazione consensuale tra detti coniugi, prevede che la casa coniugale sita in Fondi in [omissis] di proprietà esclusiva di [omissis] è assegnata al sig. [omissis] il quale vi rimarrà fino a compimento della maggiore età delle figlie. Con certificazione n. 2785/2025 il Comune di Fondi certifica che in [omissis] risulta iscritta la seguente famiglia: [omissis] nato il 25.11.1974, [omissis] nata il 08.07.2005, [omissis] nata il 13.04.2009.

Con certificazione n. 2784/2025 il Comune di Fondi certifica che la sig.ra [omissis] è residente in [omissis].

L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato di cui le unità immobiliari sono oggetto di esecuzione immobiliare è individuata al foglio n. 36 mappale n. 2065, come

Ente Urbano, il quale ha origine in forza di tipo mappale dell'11.06.2010 che ha soppresso e fuso le seguenti unità:

foglio 36 particella 2065 di Ha 0.32.46

foglio 36 particella 2059 di Ha 0.00.75

foglio 36 particella 2061 di Ha 0.04.65

foglio 36 particella 2063 di Ha 0.00.40

La proprietà individuabile con la particella 2065 (ex 97) con atto a rogito del notaio dott. Antonio Schettino in Formia con rep. 69877/22529 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 27.06.2007 al n. 12290 fu venduta da Sepe Patrizia nata a Fondi il 08.11.1954 per l'intera proprietà alla Gardencasa srl con sede a Giuliano in Campania. Originariamente detta proprietà pervenne alla Sepe Patrizia in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Gennaro Liguori in Fondi del 10.01.1990 rep 3947 registrato a Formia il 24.01.1990 al n. 240 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 31.01.1990 al n. 1588 di formalità.

La proprietà individuabile con la particella 2059 (ex 1090) con atto a rogito del notaio dott. Antonio Schettino in Formia con rep. 69874/22526 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 27.06.2007 al n. 12287 fu venduta da Iannone Maria nata a Fondi il 31.08.1939 ed altri per l'intera proprietà alla Gardencasa srl con sede a Giuliano in Campania. Detta proprietà pervenne alla Iannone Maria ed altri in forza di successione, devoluta per legge, in morte di Di Fazio Alessandra nata a Fondi il 03.01.1912 e deceduta il 09.03.1995 presentata all'Ufficio del Registro di Formia il 18.06.2007 al n. 14.358.7 trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 31.01.2008 al n. 1660 di formalità.

La proprietà individuabile con la particella 2061 (ex 1091) con atto a rogito del notaio dott. Antonio Schettino in Formia del 18.06.2007 con rep. 69877/22529 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 27.06.2007 al n. 12289 fu venduto da Di Fazio Carlo nato a Fondi il 04.05.1947 e Di Fazio Maria Teresa nata a Fondi il 02.03.1951 per l'intera proprietà alla Gardencasa srl con sede a Giuliano in Campania. Detta proprietà pervenne a Di Fazio Carlo e Di Fazio Maria Teresa in parte in forza di successione, devoluta per legge, in morte di Riccardi Alessandra nata a Fondi il 27.03.1922 e deceduta il 18.06.2002 presentata all'Ufficio del Registro di Formia il 31.07.2003 presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 03.10.2005 al n. 15595 di

formalità ed in parte in virtù di dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Formia il 03.07.1995 denuncia n 54/270 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 25.09.1997 al n. 11359 di formalità.

La proprietà individuabile con la particella 2063 (ex 1094) con atto a rogito del notaio dott. Antonio Schettino in Formia del 18.06.2007 con rep. 69877/22529 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 27.06.2007 al n. 12288 fu venduta da Cicalese Giovanni nato a Fondi il 12.05.1954 alla Gardencasa srl con sede a Giuliano in Campania. Detta proprietà pervenne a Cicalese Giovanni virtù di atto di compravendita a rogito del dott. Guido Fuccillo notaio in Formia dell'08.07.1997 rep.60055/18229 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Latina il 16.07.1997 al n. 8801 di formalità.

Previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ho proceduto all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando, come di seguito riportato, gli elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Fondi, Provincia di Latina, in [omissis] e sono individuabili al Catasto Fabbricati con il foglio n. 36, mappale n. 2065 sub 4, piano terra dell'edificio "A", cat. A/2 cl. 2, abitazione di tipo civile, vani 5,5, con una superficie catastale totale di mq. 121, escluso le aree scoperte di mq 102, R.C. Euro 369,27, con il foglio n. 36, mappale n. 2065 sub 33 piano S1, cat. C/6 cl. 2, mq. 16 garage. Detti beni insistono sul terreno in Catasto Terreni con il foglio 36 mappale n. 2065 di consistenza di 38 are 26 centiare, Ente Urbano.

Detti beni sono parte di un fabbricato ubicato in Fondi con acceso in [omissis] composto da locali garage al piano seminterrato, da quattro appartamenti al piano rialzato, da quattro appartamenti al piano primo, da quattro appartamenti al piano secondo, e da quattro locali soffitta al piano terzo. E' stato realizzato a seguito di permesso a costruire n. 1811 del 09.05.2008 e permesso a costruire n. 2225 del 21.09.2009. L'abitazione in questione è ubicata al piano rialzato, ha una corte esclusiva con ingresso autonomo dal viale condominiale e ha un ingresso dal vano scala condominiale che serve anche per raggiungere il garage al piano seminterrato. L'abitazione è composta da un locale cucina - soggiorno, tre camere da letto, due bagni, terrazzi esterni e una corte esclusiva. Per detto bene immobile la proprietaria sig.ra [omissis], in relazione a quanto disciplinato dalla legge regionale n. 21/2009 "Misure

straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" conosciuta anche come "Piano Casa" che prevedeva misure straordinarie per incentivare il settore edilizio, come i bonus volumetrici per gli interventi di ampliamento, non più in vigore dal 1° giugno 2017, ha presentato al Comune di Fondi un progetto per l'ampliamento dell'unità immobiliare in questione. La DIA relativa a detto progetto acquisito agli atti del Comune di Fondi con il protocollo n 32551/A del 05.07.2012, è stata oggetto di richiesta di documentazione integrativa e di diffida ad intraprendere i lavori con nota comunale con prot. n. 32551/A del 31.07.2012.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che la parte esterna di pertinenza esclusiva dell'alloggio come sopra identificato è stata oggetto di opere che non risultano riportate nel progetto allegato ai titoli edilizi sulla cui base è stato realizzato il fabbricato, quali una tettoia in legno, un barbecue in muratura ed altre opere minori. Atteso che dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Fondi dette opere sono state eseguite senza titolo edilizio, il decreto di trasferimento dovrà prevedere il necessario ripristino della legittimità edilizia.

A parere dello scrivente la difformità edilizia dell'immobile come riscontrata NON ne determina l'invendibilità in quanto è possibile regolarizzare e ripristinare la legittimità edilizia. Sempre a parere dello scrivente l'immobile in esame si può quindi vendere o trasferire un qualsiasi diritto reale con la condizione che l'acquirente sia preliminarmente edotto della presenza delle irregolarità edilizie come descritte. Il futuro acquirente deve essere anche preliminarmente edotto che l'immobile è privo del certificato di agibilità.

Sulla opportunità per la formazione di uno o più lotti per la vendita rappresento quanto segue. Constatato che l'immobile come sopra identificato proviene da unico atto d'acquisto, ha un solo accesso dalla scala condominiale sono del parere che è opportuno che il suo trasferimento avvenga mediante un unico lotto formato come segue:

Immobile in Comune di Fondi (Latina) catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati con il foglio n. 36, mappale n. 2065 sub 4 piano terra dell'edificio "A", cat. A/2, cl. 2, abitazione di tipo civile, vani 5,5, con una superficie catastale totale di mq. 121, escluso le aree scoperte di mq 102, R.C. Euro 369,27, con il foglio n. 36, mappale n. 2065 sub 33 piano S1, cat. C/6 cl. 2, mq. 16 garage. Detti beni insistono sul terreno in Catasto Terreni con il foglio n. 36 mappale n. 2065 di consistenza di 38 are 26 centiare, Ente Urbano.

In merito alla verifica presso l'ufficio del registro circa la presenza di registrazione di atti privati, contratti di locazione ho potuto accertare quanto segue.

Con nota inviata a mezzo pec in data 02.12.2025 l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Latina, ha rappresentato che per gli immobili in questione non esistono contratti di locazione (e/o altre tipologie di contratti);

Dalla verifica eseguita sulla documentazione visionata l'area dove insiste il fabbricato che contiene i beni in questione non risulta gravata da vincoli, oneri o formalità, né da vincoli di carattere storico-artistico. A seguito di ricerche effettuate circa l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è stata acquisita la nota con prot. 24106/Area V – Culti del 11.07.2006 con la quale la Prefettura di Latina comunica l'affrancazione del livello gravante sulla particella n. 97 del foglio n. 36 del Comune di Fondi località "Carrera" di proprietà di Sepe Patrizia, particella da cui discende la particella n. 2065 dello stesso foglio n. 36. Quanto sopra trova riscontro nella Visura Storia per Immobile dei Servizi Catastali con data 22.09.2025 dal quale risulta che la particella n. 97 del foglio n. 36 che ha generato la particella n. 2065 dello stesso foglio è stata oggetto di affrancazione a seguito di istanza prot. n. 9402/06.

Dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Fondi del 29.09.2025 è risultato che il terreno in catasto al foglio n. 36 mappale n. 2065 ha come destinazione urbanistica "zona di espansione residenziale C2" la cui edificazione è regolamentata dall'art 18 delle N.T.A. Di attuazione del P.R.G.

Dagli accertamenti effettuati non risulta che i beni in esame siano stato oggetto di applicazione di quanto previsto nella L. 178/2020, ovvero che gli stessi siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o in parte con risorse pubbliche.

In merito alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione di finalizzata documentazione presso il Comune di Fondi, rappresento quanto segue: il fabbricato come sopra identificato è stato realizzato in forza di permesso a costruire n. 1535 del 26.07.2007 e n. 1811 del 09.05.2008 e per lo stesso non risultano adottati provvedimenti sanzionatori per l'esecuzione di opere in contrasto con detti titoli edilizi. Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In occasione del sopralluogo connesso con le operazioni peritali sono state rilevate discordanze tra la planimetria allegate a detti permessi a costruire e lo stato dei luoghi; dette discordanze riguardano la distribuzione interna degli ambienti, in particolare si

è rilevata la fusione in un unico ambiente del soggiorno e della cucina e la realizzazione di una tettoia in legno sull'area di pertinenza dell'alloggio. Si è rilevato inoltre che l'accesso privato sul viale condominiale non è riportato sui progetti allegati ai titoli edilizi suddetti.

Poiché il sottoscritto non è soggetto abilitato ad effettuare l'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, come autorizzato dal Giudice in sede di incarico nei limiti della somma di euro 250,00, mi sono avvalso di un ausiliario specializzato di mia fiducia. Esaminati gli atti del procedimento, di seguito, per quanto di scienza e conoscenza, rispondo ai quesiti formulati da parte del Giudice dell'Esecuzione in sede di affidamento dell'incarico di esperto per la valutazione del compendio e la fissazione del prezzo a base d'asta.

QUESITO n. 1

Descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti

(link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it)

RISPOSTA

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Fondi, provincia di Latina, fanno parte del condominio denominato "Garden ParK" che ha come amministratore la sig.ra [omissis] con ufficio in Fondi in via Rossini, sono contenuti nel fabbricato denominato "A" di detto condominio che ha l'accesso in [omissis]. Detti beni sono costituiti da:

Abitazione di tipo civile in Comune di Fondi (Latina) catastalmente individuabili al Catasto Fabbricati con il foglio n. 36, mappale n. 2065 sub 4 piano terra dell'edificio "A", cat. A/2 cl. 2, vani 5,5, con una superficie catastale totale di mq. 121, escluso le aree scoperte di mq 102, R.C. Euro 369,27, garage/box con il foglio 36, mappale n. 2065 sub 33 piano S1, cat. C/6 cl. 2, di consistenza di mq. 16 e di superficie totale di mq. 19 . Detti beni insistono sul terreno in Catasto Terreni con il foglio 36 mappale 2065 di consistenza di 38 are 26 centiare, Ente Urbano.

L'abitazione, al piano terra è composto da soggiorno con angolo cucina, due bagni, disimpegno, tre camere da letto, due balconi a livello e garage al piano seminterrato. L'accesso a detti beni avviene da una strada interna condominiale alla quale si accede da [omissis].

QUESITO n. 2

Caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it),

RISPOSTA

Il fabbricato che contiene i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare è di forma regolare e da una disamina esterna è stato edificato con una fondazione in plinti di cemento armato con sovrastante struttura portante costituita da un sistema di pilastri, travi e solai in calcestruzzo armato, progettati per sostenere i carichi dell'edificio. I muri di tamponamento riempiono gli spazi tra gli elementi strutturali e hanno principalmente le funzioni di isolamento termico, acustico e di protezione dagli agenti atmosferici. Presenta finiture esterne in intonaco, infissi esterni con doppio vetro e persiane, pavimenti parte in parquet e parte in ceramica, ed in generale con finiture realizzate con materiali standard come legno o PVC, e impianti ben realizzati ma non di lusso scelte di materiali che fanno definire l'abitazione in esame come realizzata con uno standard "civile", superiore a quello economico ma meno di pregio. L'impianto di riscaldamento, al momento del sopralluogo funzionante, è stato realizzato con modalità comuni a radiatori, l'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a gas di tipo standard. Lo stato di manutenzione dei beni come sopra descritti, si può definire buono.

QUESITO n. 3

superficie calpestabile in metri quadri, determinazione della superficie commerciale è dell'altezza interna utile

(link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedure.it)

RISPOSTA

Superficie catastale

Le norme tecniche del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 stabiliscono i criteri per il calcolo della superficie catastale di immobili urbani, includendo la misurazione dei muri, la superficie di vani e pertinenze (come balconi e cantine) e le relative riduzioni, come specificato nel testo del decreto. La superficie catastale è usata a scopi fiscali. La superficie catastale si calcola sommando la superficie dei vani principali (al 100%) e applicando coefficienti correttivi alle pertinenze come balconi, terrazzi, cantine e giardini. Per i muri perimetrali, si considera lo spessore fino a 50 cm. Le aree scoperte come terrazze e balconi sono considerate al 30% fino a 25 mq. e al 10% per la parte eccedente, mentre i giardini sono calcolati al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2%.

L'immobile in questione individuabile al Catasto Fabbricati con il foglio 36, mappale 2065 sub 4, piano terra dell'edificio "A", cat. A/2 cl. 2, abitazione di tipo civile, vani 5,5, ha una superficie catastale totale di mq. 121. Escludendo le superfici dei balconi, terrazzi e le aree scoperte pertinenziali ed accessorie pertinenziali ha una superficie catastale di mq 102. Catastalmente il garage ha una consistenza di mq. 16 ed una superficie totale di mq. 19.

La superficie commerciale

Le modalità di calcolo della superficie commerciale sono state adottate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la composizione della Banca dati Nazione delle Quotazioni Immobiliari; L'OMI non esiste più come Ente autonomo in quanto è confluito nell'Agenzia delle Entrate.

Poiché i principi generali adottati dall'OMI fanno riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 in cui si forniscono le indicazioni per il calcolo della c.d. " superficie catastale" se ne deduce che la superficie commerciale si può considerare equiparata alla superficie catastale. Conseguentemente per gli immobili in questione come superficie commerciale si può indicare per l'abitazione di tipo civile, una superficie totale di mq. 121 al lordo delle superfici dei balconi, terrazzi e le aree scoperte pertinenziali e per il garage una superficie totale di mq. 19.

La superficie netta,

La superficie netta è quella effettivamente calpestabile, cioè al netto dei muri interni ed esterni e, in genere, è inferiore di circa 10-15% rispetto alla superficie commerciale. Conseguentemente per gli immobili in questione come superficie netta si può indicare per l'abitazione di tipo civile, una superficie di mq. 90 ($102 - (102 \times 12,5)$) cioè al netto delle superfici dei balconi, terrazzi e delle aree scoperte pertinenziali e per il garage, privo di tramezzature, una superficie netta di mq. 16.

Altezza utile interna

L'abitazione ed il locale garage hanno una altezza utile interna da pavimento a soffitto di mt. 2,70 circa.

QUESITO n. 4

Confini

(link "CONFINI" su www.procedure.it)

RISPOSTA

L'abitazione confina su due lati con la sua corte esclusiva che a sua volta confina con il viale di accesso condominiale identificato con il Sub.1 (B.C.N.C. Corte Comune), con il Sub. n. 19 - rampa di accesso ai garage, con vano scala condominiale da cui si accede all'alloggio Sub.2 (B.C.N.C. Vano Scala) - alloggi di diversa proprietà identificati con i Sub.3 e 6, dello stesso fabbricato denominato "A", salvo altri. L'accesso carrabile e pedonale del condominio è su strada comunale denominata via Silvio Liguori con il civico n. 7. Il garage confina su due lati con il muro perimetrale di contenimento del seminterrato, su un lato con il Sub. n.32 - garage di altra proprietà e il lato con la porta basculante con l'area di manovra comune Sub.19 (B.C.N.C. Manovra).

QUESITO n. 5

dati catastali attuali, delle eventuali pertinenze e accessori,

(link "DATI CATASTALI" su www.procedure.it)

RISPOSTA

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Fondi, provincia di Latina e sono catastalmente individuabili al Catasto Fabbricati con il foglio n. 36, mappale n. 2065 sub 4 piano terra dell'edificio "A", cat. A/2 cl. 2, abitazione di tipo civile, vani 5,5, con una superficie catastale totale di mq. 121, escluso le aree scoperte di mq 102, R.C. Euro 369,27, con il foglio n. 36, mappale n. 2065 sub 33 piano S1, cat. C/6 cl. 2, mq. 16 garage. Detti beni insistono sul terreno in Catasto Terreni con il foglio 36 mappale n. 2065 di consistenza di 38 are 26 centiare, Ente Urbano.

Non risultano pertinenze e accessori catastalmente individuati.

QUESITO n. 6

Millesimi di parti comuni

(link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it)

RISPOSTA

In occasione del sopralluogo come parti condominiali si è visionata una zona destinata a verde condominiale, una piscina, che il sig. [omissis] riferisce non funzionante da tempo, ed un

locale che, sempre il sig [omissis] riferisce, è utilizzata unicamente per le riunioni condominiali.

QUESITO n. 7

Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in 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'individuazione 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 - verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

RISPOSTA

I dati indicati in pignoramento hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione. È stata rilevata corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati riportati nella planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi. Nella documentazione acquisita e in occasione del sopralluogo connesso con le operazioni peritali sono state rilevate discordanze tra la planimetria allegata ai titoli edilizi e le planimetrie in atti al Catasto Urbano. Quest'ultime sono corrispondenti allo stato dei luoghi. Dagli accertamenti effettuati le opere che hanno determinato dette difformità sono state eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio.

QUESITO n. 8

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente),

procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link “PARTI COMUNI” su www.procedure.it);

RISPOSTA

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO n. 9

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento

SAZIONI” su www.procedure.it)

RISPOSTA

Dagli atti acquisiti e visionati si può rilevare che non risulta che l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

QUESITO n. 10

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

(link “REGOLARITA' EDILIZIA” su www.procedure.it)

RISPOSTA

Non risulta necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del Catasto in quanto lo stato dei luoghi corrisponde ai planimetri catastali.

QUESITO n. 11

Riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati

(link “CRONISTORIA CATASTALE” su www.procedure.it)

RISPOSTA

L'alloggio ed il garage sono stati censiti al N.C.E.U. in Comune di Fondi nel 08.07.2010 con prot. LT0209197; da detta data non hanno subito variazioni catastali

e sono identificabili con il foglio 36, mappale 2065 sub 4, con il foglio 36, mappale 2065 sub 33. Detti beni insistono sul terreno in Catasto Terreni con il foglio 36 mappale 2065 di consistenza di 38 are 26 centiare.

QUESITO n. 12

Elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento

(link “FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI” su www.procedure.it);

RISPOSTA

Dalle risultanze del certificato notarile del notaio dott. Niccolò Tiecco in data 16.10.2024 risulta che i beni immobili come sopra identificati di proprietà di [omissis] nata a Terracina il 21.01.1974 per l'intera proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogito del dott. Schettino Mariano, notaio in Formia, con rep. n. 6375 del 02.12.2010 e che a il 15.10.2024 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione delle seguenti formalità: ipoteca volontaria n. 3327 del 02.07.2008 a favore di Banca Popolare di Ancona spa con sede in Jesi (AN) contro Gardencasa srl con sede in Giuliano in Campania(NA) per euro 4.200.000,00 da concessione a garanzia di mutuo condizionato di durata anni 20 come da atto pubblico a rogito dott. Schettino Antonio, notaio in Formia in data 27.06.2008 rep. 71455/23607 – frazionamento in quota n. 5182 del 03.12.2010 come da atto pubblico a rogito dott. Schettino Antonio, notaio in Formia in data 10.11.2010 rep. 6227/4521 e sui beni come sopra identificati afferisce la quota: quota 2 - capitale euro 150.000,00 – ipoteca euro 300.000,00 - ipoteca della riscossione n. 3396 del 05.10.2017 a favore di Agenzia delle Entrate con sede in Roma contro [omissis] per euro 62.473,32 – Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 29.09.2017 rep 2413/5717 – pignoramento immobiliare n. 19916 del 14.10.2024 a favore di ISEO SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro [omissis] - pubblico ufficiale: Unep c/o Tribunale di Latina in data 02.09.2024 rep. 4513.

QUESITO n. 13

I passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione)

(link “PROVENIENZA VENTENNALE” su www.procedure.it)

RISPOSTA

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Fondi, Provincia di Latina, in [omissis] e sono individuabili al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi con il foglio n. 36, mappale n. 2065 sub 4, abitazione di tipo civile, e con il foglio n. 36, mappale n. 2065 sub 33, garage. Detti identificativi catastali sono stati generati dal mappale 2065 del foglio n.36 relativo al terreno di consistenza di 38 are 26 centiare, Ente Urbano, sul quale insiste il fabbricato che contiene i beni in parola. Detta area come individuata al foglio n. 36 mappale n. 2065, come Ente Urbano, ha origine in forza di tipo mappale dell'11.06.2010 che ha soppresso e fuso le seguenti unità:

foglio 36 particella 2065 di Ha 0.32.46

foglio 36 particella 2059 di Ha 0.00.75

foglio 36 particella 2061 di Ha 0.04.65

foglio 36 particella 2063 di Ha 0.00.40

La particella 2065 (ex 97) con atto a rogito del notaio dott. Antonio Schettino in Formia con rep. 69877/22529 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 27.06.2007 al n. 12290 fu venduta da Sepe Patrizia nata a Fondi il 08.11.1954 per l'intera proprietà alla Gardencasa S.r.l. con sede a Giuliano in Campania. Detta particella pervenne alla Sepe Patrizia in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Gennaro Liguori in Fondi del 10.01.1990 rep 3947 registrato a Formia il 24.01.1990 al n. 240 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 31.01.1990 al n. 1588 di formalità.

La particella 2059 (ex 1090) con atto a rogito del notaio dott. Antonio Schettino in Formia con rep. 69874/22526 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 27.06.2007 al n. 12287 fu venduta da Iannone Maria nata a Fondi il 31.08.1939 ed altri per l'intera proprietà alla Gardencasa S.r.l. con sede a Giuliano in Campania. Detta particella pervenne alla Iannone Maria ed altri in forza di successione, devoluta per legge, in morte di Di Fazio Alessandra nata a Fondi il 03.01.1912 e deceduta il 09.03.1995 presentata all'Ufficio del Registro di Formia il 18.06.2007 al n. 14.358.7 trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 31.01.2008 al n. 1660 di formalità.

La particella 2061 (ex 1091) con atto a rogito del notaio dott. Antonio Schettino in Formia del 18.06.2007 con rep. 69877/22529 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 27.06.2007 al n. 12289 fu venduta da Di Fazio Carlo nato a Fondi il 04.05.1947 e Di Fazio Maria Teresa nata a Fondi il 02.03.1951 per l'intera proprietà alla Gardencasa S.r.l. con sede a Giuliano in

Campania. Detta particella pervenne a Di Fazio Carlo e Di Fazio Maria Teresa in parte in forza di successione, devoluta per legge, in morte di Riccardi Alessandra nata a Fondi il 27.03.1922 e deceduta il 18.06.2002 presentata all'Ufficio del Registro di Formia il 31.07.2003 presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 03.10.2005 al n. 15595 di formalità ed in parte in virtù di dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Formia il 03.07.1995 denuncia n 54/270 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 25.09.1997 al n. 11359 di formalità.

La particella 2063 (ex 1094) con atto a rogito del notaio dott. Antonio Schettino in Formia del 18.06.2007 con rep. 69877/22529 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare di Latina il 27.06.2007 al n. 12288 fu venduta da Cicalese Giovanni nato a Fondi il 12.05.1954 alla Gardencasa S.r.l. con sede a Giuliano in Campania. Detta particella pervenne a Cicalese Giovanni virtù di atto di compravendita a rogito del dott. Guido Fuccillo notaio in Formia dell'08.07.1997 rep.60055/18229 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Latina il 16.07.1997 al n. 8801 di formalità.

QUESITO n. 14

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ.

(link “STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE” e “PATTI” su www.procedure.it)

RISPOSTA

Come risulta dal verbale di sopralluogo del 23.10.2025 il bene immobile in questione è occupato il sig. [omissis], dalle figlie [omissis] e [omissis] in forza di atto di separazione dalla moglie [omissis] del 18.01.2021 e successivo decreto del Tribunale di Latina n. 182/2022 del 10.01.2022 con il quale è stata omologata la separazione consensuale tra detti coniugi il quale prevede che la casa coniugale sita in Fondi in [omissis] di proprietà esclusiva di [omissis] è assegnata al sig. [omissis] con la possibilità di rimanervi fino la compimento della maggiore età delle figlie.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Latina, con finalizzata nota, ha rappresentato che non risulta registrato alcun contratto di locazione, contratto preliminare di compravendita o assimilati per i beni immobili in questione;

QUESITO n. 15

Ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);

RISPOSTA

Detto decreto del Tribunale di Latina n. 182/2022 del 10.01.2022 con il quale è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi in parola prevede che la casa coniugale sita in Fondi in [omissis] di proprietà esclusiva di [omissis] è assegnata al sig. [omissis] il quale vi rimarrà fino al compimento della maggiore età delle figlie.

Con certificazione n. 2785/2025 il Comune di Fondi certifica che in [omissis] risulta iscritta la seguente famiglia.

[omissis] nato il 25.11.1974

[omissis] nata il 08.07.2005

[omissis] nata il 13.04.2009

Con certificazione n. 2784/2025 il Comune di Fondi certifica che la sig.ra [omissis] è residente in [omissis].

QUESITO n. 16

Evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari. L'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

A) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

B) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura: - iscrizioni ipotecarie; - pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; (link “VINCOLI OD ONERI” e “SERVITU” su www.procedure.it);

RISPOSTA

Sulla scorta della documentazione acquisita e visionata NON resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. In considerazione di detto decreto del Tribunale di Latina n. 182/2022 del 10.01.2022 con il quale è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi in parola che prevede che la casa coniugale è assegnata al sig. [omissis] il quale vi potrà rimanere fino al compimento della maggiore età delle figlie [omissis] nata il 08.07.2005 e [omissis] nata il 13.04.2009 e che quest'ultima compirà la maggiore età il 13.04.2027, per i futuri acquirenti può pesare la limitazione della disponibilità degli immobili fino a detta ultima data.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura sono:

ipoteca volontaria n. 3327 del 02.07.2008 a favore di Banca Popolare di Ancona spa con sede in Jesi (AN) contro Gardencasa S.r.l. con sede in Giuliano in Campania (NA) per euro 4.200.000,00 da concessione a garanzia di mutuo condizionato di durata anni 20 come da atto pubblico a rogito dott. Schettino Antonio, notaio in Formia in data 27.06.2008 rep. 71455/23607 – frazionamento in quota n. 5182 del 03.12.2010 come da atto pubblico a rogito dott. Schettino Antonio, notaio in Formia in data 10.11.2010 rep. 6227/4521 e sui beni come sopra identificati afferisce la quota: quota 2 - capitale euro 150.000,00 – ipoteca euro 300.000,00 - ipoteca della riscossione n. 3396 del 05.10.2017 a favore di Agenzia delle Entrate con sede in Roma contro [omissis] per euro 62.473,32 – Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 29.09.2017 rep 2413/5717 – pignoramento immobiliare n. 19916 del 14.10.2024 a favore di ISEO SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro [omissis] - pubblico ufficiale: Unep c/o Tribunale di Latina in data 02.09.2024 rep. 4513 – importo del precetto euro 140.331,55.

QUESITO n. 17

In relazione sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

11 – l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che,

nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico

(link “SERVITU” su www.procedure.it);

RISPOSTA

Dalla verifica eseguita sulla documentazione visionata l'area dove insiste il fabbricato che contiene i beni in questione non risulta gravata da vincoli, oneri o formalità, né da vincoli di carattere storico-artistico. A seguito di ricerche effettuate circa l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è stata acquisita la nota con prot. 24106/Area V – Culti del 11.07.2006 con la quale la Prefettura di Latina comunica l'affrancazione del livello gravante sulla particella 97 del foglio 36 del Comune di Fondi località “Carrera” di proprietà di Sepe Patrizia, particella da cui discende la particella n. 2065 dello stesso foglio 36. Quanto sopra trova riscontro nella Visura Storia per Immobile dei Servizi Catastali con data 22.09.2025 dal quale risulta che la particella n. 97 del foglio 36 che ha generato la particella n. 2065 dello stesso foglio è stata oggetto di affrancazione a seguito di istanza prot. n. 9402/06. In relazione a quanto sopra ritengo non necessario procedere alla determinazione di una ipotesi di valore di affrancazione del terreno in questione da portare in detrazione al valore di stima.

QUESITO n. 18

Ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso

(link “VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI” su www.procedure.it);

RISPOSTA

L'alloggio costituisce parte del condominio denominato “Gardel Park” amministrato dalla sig.ra [omissis] (Betty) che, su richiesta formulata con nota in data 26.09.2025, per le vie brevi ha comunicato che per l'alloggio in questione alla data del 16.10.2025 risulta una pendenza di oneri condominiali di euro 9.506,46.

QUESITO n. 19

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale

(link “NORMATIVA URBANISTICA” su www.procedure.it);

RISPOSTA

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica del Comune di Fondi in data 29.09.2025 risultato che l'area dove insiste il fabbricato che contiene i beni oggetto di esecuzione immobiliare ha come destinazione "Zona di espansione residenziale C2 disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. Del P.R.G. Per la stessa area inoltre sono in vigore le norme di salvaguardia relative alla adozione della variante al piano regolatore Generale del Comune di Fondi per la riqualificazione urbana e ambientale (PRUA) che, successivamente all'approvazione da parte della Regione Lazio, assumerà la destinazione a "tessuto recente B6 – ex zona C2"(art. 18 delle N.T.A.). La vigente normativa prevede per le zone C2 l'edificazione diretta con destinazione residenziale. La variante in corso di approvazione presso la Regione Lazio per la zona B6, ex C2, conferma gli indici di edificazioni del previgente P.R.G.

QUESITO n. 20

fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi

(link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);

RISPOSTA

L'immobile come sopra identificato è stato realizzato a seguito di permesso a costruire n. 1811 del 09.05.2008 e permesso a costruire n. 2225 del 21.09.2009.

Per detto bene immobile la proprietaria sig.ra [omissis], in relazione a quanto disciplinato dalla legge regionale n. 21/2009 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" conosciuta anche come "Piano Casa" che prevedeva misure straordinarie per incentivare il settore edilizio, come i bonus volumetrici per gli interventi di ampliamento, non più in vigore dal 1 giugno 2017, ha presentato al Comune di Fondi un progetto per l'ampliamento dell'unità immobiliare in questione. La DIA relativa a detto progetto acquisito agli atti del Comune di Fondi con prot. Comunale n. 32551/A del 05.07.2012 è stata oggetto di richiesta di integrazione documentale e contestuale diffida ad eseguire i lavori. Non risulta che detta richiesta di integrazione documentale sia stata soddisfatta. L'abitazione in questione è ubicata al piano rialzato, ha una corte esclusiva con ingresso autonomo dal viale condominiale e ha un ingresso dal vano scala condominiale che serve anche per raggiungere il garage al piano seminterrato. In occasione del sopralluogo connesso con le operazioni peritali sono state rilevate discordanze tra il progetto allegato a detto ultimo titolo edilizio, e concordanza tra la planimetria in atti al Catasto Urbano e lo stato di fatto. Sempre in sede di sopralluogo si è riscontrato che la parte esterna di pertinenza

esclusiva dell'alloggio come sopra identificato è stata oggetto di opere che non risultano riportate nel progetto allegato ai titoli edilizi sulla cui base è stato realizzato il fabbricato, quali una tettoia in legno, un barbeque in muratura ed altre opere minori. Atteso che dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Fondi dette opere sono state eseguite senza titolo edilizio, il decreto di trasferimento dovrà prevedere il necessario ripristino della legittimità edilizia.

In considerazione che le rilevate difformità come riscontrate non determinano un mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, un aumento consistente della cubatura residenziale o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato, non modificano i parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, il futuro proprietario dell'immobile potrà presentare comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria e legittimare, in tutto o almeno in parte, le opere eseguite in difformità al titolo edilizio con le procedure ed adempimenti previsti dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024 e più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024".

Per quanto a conoscenza, per le difformità rilevate non è stato emesso un ordine di demolizione o riduzione in pristino e per il fabbricato non è stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge.

Il futuro proprietario dovrà presentare **CILA** in sanatoria che consente di regolarizzare le modifiche edili minori, come la riorganizzazione di stanze o l'abbattimento di pareti divisorie, senza coinvolgere parti strutturali dell'edificio o alterare la volumetria complessiva.

Per presentare una CILA occorre:

- **raccogliere la documentazione:** recuperare l'atto di proprietà dell'immobile, le copie dei documenti d'identità dei proprietari, progetti delle modifiche effettuate, planimetrie catastali aggiornate, moduli CILA firmati, relazioni e progetti fotografici;
- **presentare la pratica al Comune:** depositare la CILA in sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune, allegando la relazione e il progetto tecnico;
- **pagare le sanzioni:** preparare il pagamento delle sanzioni amministrative, che possono raggiungere i 1000 euro, ma con possibilità di riduzione in determinate circostanze.

In relazione alla tettoia esterna in legno e la struttura muraria barbeque si rappresenta quanto segue:

Trattasi di una tettoia indipendente non collegata all'abitazione principale, non di dimensioni contenute, destinata ad un uso stabile e continuativo. Per detto manufatto, a parere di chi scrive, è richiesto un permesso di costruire. Inoltre in questo caso trattasi di struttura demolibile senza creare pregiudizio alla parte legittima. I costi per legittimare le opere interne e per la demolizione delle opere esterne realizzate senza titolo possono essere quantificati in un importo di euro 5.800,00 formata come segue:

- euro 1.000,00 per sanzione pecuniaria in relazione alla CILA per sanare le opere interne;
- euro 1.600,00 per l'onorario del tecnico che cura gli adempimenti per la CILA ed i lavori di demolizione;
- euro 2.850,00 per il costo di demolizione e di smaltimento delle opere esterne realizzate senza titolo;
- euro 350,00 per oneri diversi amministrativi:

QUESITO n. 21

Specifici se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati

(link "TITOLARITA" su www.procedure.it)

RISPOSTA

Dalla documentazione visionata il diritto oggetto di pignoramento risulta nella effettiva titolarità dell'esecutato.

QUESITO n. 22

Indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento

(link "TITOLARITA" su www.procedure.it);

RISPOSTA

Dalla documentazione visionata non risulta la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento

QUESITO n. 23

Esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali),

esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente

(link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it); –

RISPOSTA

Come precedentemente rappresentato le modalità di calcolo della superficie commerciale sono state adottate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la composizione della Banca dati Nazione delle Quotazioni Immobiliari; L'OMI non esiste più come Ente autonomo in quanto è confluito nell'Agenzia delle Entrate.

Poiché i principi generali adottati dall'OMI fanno riferimento al DPR del 23.03.1998 n. 138 in cui si forniscono le indicazioni per il calcolo della c.d. "superficie commerciale" se ne deduce che la superficie commerciale si può considerare equiparata alla superficie catastale totale. Conseguentemente per gli immobili in questione come superficie commerciale si può indicare per l'abitazione di tipo civile, una superficie totale di mq. 121 al lordo delle superfici dei balconi, terrazzi e le aree scoperte pertinenziali e per il garage una superficie totale di mq. 19.

Criteri di stima.

I criteri di stima adottati per la valutazione dell'abitazione al valore di mercato sono i seguenti.

- 1) stima con il criterio del sistema della capitalizzazione dei redditi;
- 2) stima con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Stima con il prezzo di acquisto rivalutato.
- 4) Stima con il valore degli immobili da rendita catastale

Stima con il criterio del sistema della capitalizzazione dei redditi;

La stima per capitalizzazione dei redditi viene effettuata mediante i seguenti cinque passaggi operativi:

- La stima del reddito lordo ordinario;
- La stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- La stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- L'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;

La formulazione del giudizio di stima

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia semicentrale del Comune di Fondi per le abitazioni civili con uno stato di conservazione "normale" il prezzo per di locazione è compreso tra 4,7 €/m² mese e 5,8 €/m² mese e per i box è compreso tra 2,2 €/m² mese e 3,2 €/m² mese. Prendendo come riferimento il prezzo compreso tra detti due valori pari a euro 5,50 al mese per metro quadro per l'abitazione e di euro 2,9 al metro quadrato per il garage, per gli immobili in questione si può determinare il seguente reddito mensile lordo come valore di locazione. Alloggio: euro 5,50 x mq. 121,000 = euro 665,50. Garage euro 2,9 x mq. 19 = 55,10 e conseguentemente si può determinare il seguente importo annuo: $(665,50 + 55,10) \times 12 = \text{euro } 8.647,20$

Per la determinazione del reddito netto è necessario stimare le spese in detrazione a carico della proprietà quali la tassa definita cedolare secca pari al 21% del ricavato ed i costi di conservazione del bene stimati al 2%, sempre del ricavato. Con le detrazioni come sopra dette si ottiene il seguente valore finale annuo:

euro 8.647,20 - (euro 8.647,20 x 23%) = euro 6.658,34

Tenuto debitamente conto che l'immobile oggetto di valutazione è situata in zona semiperiferica, e che le oscillazioni, a grandi linee, rientrano nel 4,5% e il 5,5% per gli immobili residenziali, si valuta congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare nella presente stima pari ad un 4,5%.

Il valore su indicato dovrà essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano:

- Valore attribuito rispetto al centro urbano, trasporti (range +/- 0,22%): +0,15%
- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (range +/- 0,28%) +0,18%
- Quota rispetto al piano stradale (range +/- 0,08%): +0,05%
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (range +/- 0,12%): +0,10%

- Suscettibilità di trasformazioni (range +/- 0,04%): +0,02%

Valore finale del saggio di capitalizzazione $r = 4,5 - (+0,15 + 0,18 + 0,05 + 0,10 - 0,02)$
 $= 4,00 \%$

Si determina infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per il saggio r di capitalizzazione finale: $V_m = R_n / r - € 6.658,34 \times 100 : 4,00 = 166.458.50$ ed in cifra tonda: € 166.500,00.

Stima con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia semicentrale del Comune di Fondi per le abitazioni civili con uno stato di conservazione "normale" nel primo semestre dell'anno 2025 viene indicato un valore di mercato compreso tra euro 1.250,00/mq, e euro 1.450,00/mq. e per i box è compreso tra 395 €/m² e 590,2 €/m². Da detti valori discende un valore medio di mercato di euro/mq. 1.350,00 per l'alloggio e di euro/mq. 492,50 per il box garage. Conseguentemente da detti importi discende un valore dei beni immobili in questione calcolato come segue. Alloggio: mq. 121,00 x 1.350,00 euro/mq. = euro 163.350,00 - box/garage: mq. 19 x 492,50 = 9.357,50.

euro 163.350,00 + 9.357,50 = euro 172.707,50 ed in c.t. Euro 173.000,00

Stima con riferimento al prezzo dichiarato nell'atto di compravendita.

In data 02.12.2010, in Fondi, con atto a rogito Notaio Marciano di Formia (Rep. 6375 – Racc. 4635), veniva stipulato compravendita con accollo di mutuo tra la società Gardencasa S.r.l., come sopra generalizzata, e la Signora [omissis] nata a Terracina (LT), il 21 gennaio 1974 (codice fiscale PRS LDN 74A61 L120B). In particolare, la società Gardencasa S.r.l. vendeva alla Signora [omissis], che acquistava gli immobili in Comune di Fondi, Via Madonna delle Grazie catastalmente come sopra identificati. Le parti dichiaravano che il prezzo della compravendita era convenuto in euro 150.000,00, oltre IVA, come per legge.

Dal 2010 ad oggi, i prezzi immobiliari in Italia sono diminuiti: i dati più recenti indicano un calo del 16,7% rispetto ai picchi del 2010, con una ripresa nel 2023 e 2024. Nel periodo 2010-2018, si è registrata una diminuzione dell'11% nell'area euro e del 17% in Italia. Nonostante la recente ripresa, i prezzi attuali si trovano ancora al di sotto dei livelli del 2010. Secondo Istat, il valore attuale (Q2 2025) è inferiore del 16,7% rispetto al 2010.

Nell'anno 2010 per l'acquisto del bene immobile in questione è stata corrisposta la somma di euro 150.000,00. Detto importo rivalutato ad oggi secondo l'indice

ISTAT di rivalutazione del 1,290% per il periodo dal dicembre 2010 a ottobre 2025, corrisponde ad euro 193.500,00. Considerato la contrazione del valore degli alloggi nello stesso periodo 2010 – 2025 valutato in una percentuale del 16,7%, determinano una diminuzione di detto valore e conseguentemente detto importo può essere riconsiderato come segue.

euro 193.500,00 – (193.500,00 x 16,7%) = euro 161.185,50 ed in c.t. 161.200,00.

Stima con il valore degli immobili da rendita catastale

Il calcolo valore immobile da rendita catastale si effettua moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente catastale determinato in base alla categoria catastale a cui appartiene l'immobile medesimo. I coefficienti catastali sono fissi e stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale e per gli immobili adibiti ad abitazione principale (escluse A/1 A/7 A/8) è 115,5.

La formula per il calcolo valore immobile da rendita catastale è la seguente: [rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito. Pertanto nel caso in esame abbiamo:

alloggio: euro 369,27 + (369,27 x 5%) x 115,5 = euro 44.783,22

garage: euro 42,14 + (42,14 x 5%) x 115,5 = euro 5.110,53

ed in totale euro 49.893,75

Dalla banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), il rapporto tra valore medio di mercato e valore medio catastale a livello nazionale, nell'anno 2019, è risultato pari a 2,18.

Detto valore, attualizzato in relazione alla rendita catastale del 2010 e il mercato immobiliare del 2025 (+0,12) e riconsiderato in relazione ai fattori che influiscono sul prezzo finale di un immobile quali: la posizione geografica (+0,15), lo stato di conservazione (+0,27), la qualità delle finiture (+0,18), la manutenzione generale (+0,15), l'equilibrio tra l'offerta di immobili sul mercato e la domanda da parte degli acquirenti (+0,25), per gli immobili in esame detto dato si ritiene corretto indicare in 3,30. Conseguentemente il valore di mercato calcolato dalla rendita catastale si può indicare in euro 164.649,37 (49.893,75 x 3,30) ed in c.t. in euro 164.500,00.

Operando una media dei valori come sopra determinati si può esprimere una valutazione complessiva del bene in questione in euro 166.300,00 (166.500,00 + 173.000,00 + 161.200,00 + 164.500,00): 4.

Sottraendo a tale importo i costi per legittimare le opere interne e per la demolizione delle opere esterne realizzate senza titolo quantificati in euro 5.800,00 e le pendenze condominiali di euro 9.506,46, tale valore si può indicare in euro 150.993,54 [166.300,00 - (5.800,00 + 9.506,46)].

Considerato che il decreto del Tribunale di Latina n. 182/2022 del 10.01.2022 con il quale è stata omologata la separazione consensuale tra detti coniugi, prevede che la casa coniugale sita in Fondi in [omissis] di proprietà esclusiva di [omissis] è assegnata al sig. [omissis] il quale vi rimarrà fino al compimento della maggiore età delle figlie, che la più giovane [omissis] è nata il 13.04.2009 e pertanto compirà la maggiore età in data 13.04.2027, la effettiva disponibilità dei beni immobili per il futuro proprietario potrà avvenire da detta ultima data. Pertanto utilizzando la tabella che serve per calcolare il valore dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà relativamente ad un immobile, il su menzionato valore deve essere riconsiderato come segue.

$150.993,54 - (150.993,54 \times 10\%) = \text{euro } 135.894,18$ ed in c.t. **Euro 136.000,00**

Nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedura.it).

RISPOSTA

Non trattasi di quota indivisa

QUESITO n. 24

Alleghi l'esperto a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione, la dichiarazione di agibilità, la certificazione energetica e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

RISPOSTA

Gli allegati alla presente perizia sono riportati nell'allego elenco

QUESITO n. 25

Allegli, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate per comunicare l'inizio operazioni peritali e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia

RISPOSTA

Gli allegati alla presente perizia sono riportati nell'allegato elenco.

LATINA, 11/12/2025

il C.T.U. del Tribunale di Latina
dott. arch. Giovanni Tasciotti