

TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Immobiliare: **459/2017 R.G.E. con la riunita 296/2018 R.G.E.**

Nei confronti di: **.....omissis....**

Promossa da: **.....omissis...**

*Giudice
dell'Esecuzione:* **Dott.ssa LULLI Alessandra**

Custode: **Avv. RICCI Vania**

C.T.U.: **Ing. CAMPAGNA Luciano**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Considerazioni preliminari ed individuazione dei Lotti	pag. 4
3. Lotto 1	pag. 11
4. Lotto 2	pag. 27
5. Lotto 3	pag. 48
6. Lotto 4	pag. 61
7. Lotto 5	pag. 75
8. Lotto 6	pag. 92
9. Lotto 7	pag.106
10. Lotto 8	pag.121
11. Lotto 9	pag.129
12. Descrizione degli Allegati	pag.140

1. PREMESSA

Con provvedimento del 11 Gennaio 2019 lo scrivente Ing. Luciano Campagna è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo G. E. Dott.ssa LULLI A. nella procedura esecutiva n° 459/2017 di R. G. E..

Tale nomina è stata ratificata a mezzo giuramento di rito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 11 Aprile 2019.

La procedura in questione è stata promossa da**omissis**... che a fronte della vana richiesta di pagamento della somma di**omissis**... oltre accessori avanzata con atto di precetto notificato in data 23/06/2017, ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Latina l'atto di Pignoramento Immobiliare datato 14 Settembre 2017 avverso il creditore:**omissis**...

Successivamente al citato giuramento, con udienza tenutasi in data 20 Maggio 2019 l'Ill.mo G.E. ha disposto la riunione alla presente Esecuzione 459/2017 della procedura R.G.E. 296/2018 promossa da**omissis**... che, in seguito all'atto di precetto del 08.05.2018 richiedente la somma di**omissis**... rimasta inevaso, ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Latina l'atto di Pignoramento Immobiliare datato 01 Giugno 2018 avverso i creditori:.....**omissis**...

2. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Le procedure esecutive interessano una cospicua massa di immobili aventi caratteristiche sia abitative e sia di semplici terreni agricoli.

Per una prima identificazione si riporta di seguito l'elencazione dei cespiti attribuendoli agli intestatari esecutati così come individuati negli atti delle procedure e distinguendo tra case e terreni ed indicando altresì la quota di proprietà interessata:

A. Beni appartenenti a....**omissis**...

A1. TERRENI - Diritti pari al 100%

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Superficie mq.
1. Terreno	Fondi	Via Covino	85	126	1100
2. Terreno	Fondi	Via Covino	85	815	1670 Ente Urbano

A2. FABBRICATI Diritti pari al 100%

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Rendita catastale
3. Fabbricato	Fondi	Via Covino	85	815/1-2	907,67

I. Beni appartenenti a**omissis**...B1. TERRENI - Diritti pari $\frac{1}{2}$ sul mappale 108 e diritti pari al 100% sulla

restante proprietà

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Superficie mq.
1. Terreno	Fondi	Via Covino	85	1104	447
2. Terreno	Fondi	Via Covino	85	117	5700
3. Terreno	Fondi	Via Covino	85	123	4805
4. Terreno	Fondi	Via Covino	85	127	1555
5. Terreno	Fondi	Via Covino	85	128	1155
6. Terreno	Fondi	Via Covino	85	129	1100
7. Terreno	Fondi	Via Covino	85	130	1150
8. Terreno	Fondi	Via Covino	85	131	1150
9. Terreno	Fondi	Via Covino	85	132	1520
10. Terreno	Fondi	Via Covino	85	134	1125
11. Terreno	Fondi	Via Covino	85	135	1539

12. Terreno	Fondi	Via Covino	85	136	1560
13. Terreno	Fondi	Via Covino	85	137	884
14. Terreno	Fondi	Via Covino	85	138	1122
15. Terreno	Fondi	Via Covino	85	148	1176
16. Terreno	Fondi	Via Covino	85	149	1978
17. Terreno	Fondi	Via Covino	85	152	960
18. Terreno	Fondi	Via Covino	85	153	1156
19. Terreno	Fondi	Via Covino	85	156	1041
20. Terreno	Fondi	Via Covino	85	155	1122
21. Terreno	Fondi	Via Covino	85	2184	859
22. Terreno	Fondi	Via Covino	85	2185	1023
23. Terreno	Fondi	Via Covino	85	2203	1044
24. Terreno	Fondi	Via Covino	85	2176	158 Ente Urbano
25. Terreno	Fondi	Via Covino	85	1020	6802 Ente Urbano
26. Terreno	Fondi	Via Covino	85	2204	200
27. Terreno	Fondi	Via Covino	85	108	1616
28. Terreno	Fondi	Via Covino	85	25	4635

B2. FABBRICATI - Diritti pari al 100%

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Rendita catastale
29. Fabbricato	Fondi	Via Covino	85	2176	537,12
30. Fabbricato	Fondi	Via SanDomenico7	94	698/3	312,46

II. Beni appartenenti aomissis...

C1. FABBRICATI - Diritti pari al 100%

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Rendita catastale
1. Fabbricato	Fondi	Via Portone della Corte 52	30	1178/3-8	320,20

III. Beni appartenenti a....omissis...

D1. TERRENI - Diritti pari ad 1/8

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Superficie mq.
1. Terreno	Fondi	Via Olbia, 15	29	2138	308

D2. FABBRICATI - Diritti pari al 100%

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.lla/Sub	Rendita catastale
2. Fabbricato	Fondi	Via Olbia, 15	29	2140/11-4-8	716,58

IV. Beni appartenenti aomissis...

E1. TERRENI - Diritti pari al 100%

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.lla/Sub	Superficie mq.
1. Terreno	Fondi	Via A. Ligabue 2	38	751	325 Ente Urbano

E2. FABBRICATI - Diritti pari al 100%

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.lla/Sub	Rendita catastale
2. Fabbricato	Fondi	Via A. Ligabue, 2	38	751	668,81

V. Beni appartenenti aomissis...

F1. FABBRICATI - Diritti pari al 100%

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.lla/Sub	Rendita catastale
1. Fabbricato	Fondi	Via Di San Elia, 16	16	886/3-6	477,72

Al fine di razionalizzare l'analisi e la stima della massa immobiliare finalizzata alla costituzione dei Lotti di vendita si è proceduto nel modo seguente:

- a. Ogni unità immobiliare avente natura abitativa costituirà un singolo Lotto di vendita;
- b. Alcuni terreni citati nella procedura esecutiva e classificati catastalmente come "ente urbano" costituiscono le aree del fabbricato ivi insistente e pertanto verranno accorpati nel Lotto di vendita dell'unità abitativa stessa;
- c. Il terreno individuato al Fg. 29 P.lla 2138 e classificato come "agrumeto" è la corte comune del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile esecutato individuato al Fg. 29 P.lla 2140 Subb. 11/4/8:

pertanto verrà inserito anch'esso nel Lotto di vendita di pertinenza per la quota di proprietà (vedi Lotto 5);

- d. Tutti i terreni della procedura e ricadenti nel Fg. 85 costituiscono un Lotto unico: risultando infatti confinanti tra loro possono essere più appetibili nel mercato immobiliare se, appunto, considerati in un unicum.

Quanto sopra ad eccezione delle particelle sotto indicate che costituiranno Lotti separati così individuate:

- P.lla 108 in quanto ubicata in altra zona rispetto alla massa dei terreni sopra individuata (Vedi Lotto 8);
- P.lle 1020, 2184 e 1104 che si accorperanno al fabbricato P.lla 2176 per renderlo più appetibile commercialmente (vedi Lotto 2).

Ciò posto si elencano i vari Lotti con le quote di proprietà e che verranno singolarmente illustrati nel prosieguo:

LOTTO 1

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.la/Sub	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Abitazione	Fondi	Via Covino 359	85	815/1-2	A/7	9,5 vani	€ 907,67	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 359	85	815	Ente urbano	1.670 mq	-	1/1

LOTTO 2

Identificativo	Comune	Località	Foglio	Mappale	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Abitazione	Fondi	Via Covino 69	85	2176	A/7	8 vani	€ 537,12	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	2176	Ente urbano	158 mq	-	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	1020	Ente urbano	6.802 mq	-	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	2184	Seminativo	859 mq	€ 5,32	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	1104	Seminativo	447	€ 2,77	1/1

LOTTO 3

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.la/Sub	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Abitazione	Fondi	Via SanDomenico 7	94	698/3	A/3	5,5 vani	€ 312,46	1/1

LOTTO 4

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Abitazione	Fondi	Via Portone della Corte 52	30	1178/3e8	A/3	4 vani	€ 320,20	1/1

LOTTO 5

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Abitazione	Fondi	Via Olbia 15	29	2140/11	A/2	7,5 vani	€ 716,58	1/1
Garage	Fondi	Via Olbia 15	29	2140/4	C/2	23 mq	€ 60,58	1/1
Posto auto	Fondi	Via Olbia 15	29	2140/8	C/6	24 mq	€ 53,30	1/1
Corte comune	Fondi	Via Olbia 15	29	2138	Agrumeto	308 mq	€ 2,86	1/8

LOTTO 6

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Abitazione	Fondi	Via Ligabue 2	38	751	A/7	7 vani	€ 666,81	1/1
Terreno	Fondi	Via Ligabue 2	38	751	Ente urbano	325 mq	-	1/1

LOTTO 7

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Abitazione	Fondi	Via di Sant'Elia 16	16	886/3 e 6	A/2	5 vani	€ 477,72	1/1

LOTTO 8

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Terreno	Fondi	Via Covino 359A	85	108	Seminativo	1.616 mq	€ 9,18	1/2

LOTTO 9

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Categ.	Consis. Mq	R.C.	Quota
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	117	Seminativo	5.700	€ 35,33	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	123	Seminativo	4.805	€ 29,78	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	127	Seminativo	1.555	€ 9,64	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	128	Seminativo	1.155	€ 7,16	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	129	Seminativo	1.100	€ 6,82	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	130	Seminativo	1.150	€ 7,13	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	131	Seminativo	1.150	€ 7,13	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	132	Seminativo	1.520	€ 9,42	1/1

Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	134	Seminativo	1.125	€ 6,97	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	135	Seminativo	1.539	€ 9,54	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	136	Seminativo	1.560	€ 9,67	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	137	Seminativo	884	€ 5,48	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	138	Seminativo	1.122	€ 6,95	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	148	Seminativo	1.176	€ 7,29	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	149	Seminativo	1.978	€ 12,26	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	152	Seminativo	960	€ 5,95	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	153	Seminativo	1.156	€ 7,16	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	156	Seminativo	1.041	€ 6,45	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	155	Seminativo	1.122	€ 6,95	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	2185	Seminativo	1.023	€ 6,34	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	2203	Seminativo	1.044	€ 6,47	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	25	Seminativo	4.635	€ 28,73	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	2204	Seminativo	200	€ 1,24	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	126	Seminativo	1.100	€ 6,82	1/1

Al fine di procedere alla stima immobiliare dei beni suddetti, il G. E. ha formulato i seguenti quesiti che, per praticità, si riportano in maniera succinta:

1. **al controllo**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.pc. ;
2. **all'acquisizione di copia del titolo** di provenienza immediatamente anteriore al ventennio
3. **all'identificazione** dei beni oggetto di pignoramento ; piano,
4. **alla descrizione** dei beni pignorati
5. **alla individuazione** dello stato di possesso dei beni

6. **alla consultazione** dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese
7. **alla verifica** dell'esistenza di formalità vincoli o oneri
8. **alla verifica** della regolarità edilizia e urbanistica dei beni
9. **alla predisposizione** dell'attestato di prestazione energetica
10. **descriva i beni** componenti il lotto, mediante indicazione
11. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
12. **verifichi** la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile
13. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa
14. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore
15. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni
16. **riporti** i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti
17. **elenchi** le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte
18. **lo stato** di possesso degli immobili, precisando se occupati
19. **evidenzi** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene,
20. **l'esistenza** di diritti demaniali
21. **fornisca** ogni altra informazione per l'acquirente
22. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista
23. **fornisca** l'elencazione delle pratiche edilizie svolte
24. **specifichi** se il diritto oggetto di pignoramento
25. **indichi** la presenza di eventuali contitolari del diritto
26. **esprima** una valutazione complessiva del bene,
27. **nel caso** si tratti di quota indivisa, la valutazione della

Da quanto precede, rilevata la complessità dei quesiti sottoposti, lo scrivente ha proceduto in prima istanza ad una attenta lettura del fascicolo messo a disposizione dalla procedura esecutiva per ricostruire la completezza di quanto presente nello stesso e di quanto fosse necessario per integrarlo.

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

**Comune di Fondi - Immobili censiti al
NCEU Foglio 85 Particella 815 Sub 1 e 2 (Abitazione)
NCT Foglio 85 Particella 815 Ente urbano (Corte esclusiva)**

Casa di civile abitazione sita in Via Covino 359 e composta da piano terra, piano primo e seminterrato appartenenti aomissis... in piena proprietà al 100% e del terreno circostante come corte esclusiva:

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Categ.	Consis.	R.C.
Abitazione	Fondi	Via Covino 359	85	815/1-2	A/7	9,5 vani	€ 907,67
Terreno	Fondi	Via Covino 359	85	815	Ente urbano	1.670 mq	-

L'area su cui insite l'immobile oggetto della presente procedura risultava identificata al catasto terreni del Comune di Fondi (LT) al Foglio 85 - Particella 815 (ex 108/b) pervenire all'esecutato unitamente ad altri con atto a rogito del Notaio M. Scognamiglio di Terracina (LT) del 01 Marzo 1961 - registrato a Terracina (LT) il 06 Marzo 1961 al n. 917 (Allegato alla presente CTU).

La corte del fabbricato è riportata, altresì, nel N.C.T. al foglio 85 particella 815, la cui valutazione sarà ricompresa nella stima del fabbricato.

Il Sig.omissis... ne conseguì la piena proprietà con atto di divisione a rogito del Notaio A. Schettino di Fondi (LT) del 10 Agosto 1981 al Rep. N.

5043 e trascritto a Latina (LT) il 02 Settembre 1981 ai nn. 13108/11025
(Allegato alla presente CTU).

L'immobile pignorato con la procedura 459/17 e la riunita 296/2018 fu realizzato con la Licenza Edilizia n. 1754 del 08 Giugno 1972 in una consistenza diversa dall'attuale e di cui si riferirà in dettaglio nei punti a seguire.

RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di poter espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed eseguite le opportune verifiche e visure aggiornate presso il Comune di Fondi - Ufficio Condono Edilizio, l'UTE di Latina, riguardante il comune censuario di Fondi, nonché presso la conservatoria dei Registri Immobiliari per l'acquisizione di qualsiasi elemento utile per la stesura della presente perizia.

Anche al fine di una razionale caratterizzazione del lotto di vendita, la descrizione che segue fornisce anche gli elementi identificativi del bene stimato.

Per tale immobile si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto ed è da ritenere corretta l'identificazione catastale.

Risposta al quesito n. 1

Esaminati attentamente gli atti del fascicolo processuale si è constatata la completezza della documentazione in esso contenuti.

Risposta al quesito n. 2

L'immobile interessato dalla presente stima fu edificato dal Sig.omissis... con concessione Edilizia su un'area, identificata al catasto terreni del Comune di Fondi (LT) al foglio 85 - particella 815 (ex 108/b), pervenutagli in comproprietà con altri per atto del 01 marzo 1961 a rogito del

Notaio M. Scognamiglio da Terracina (LT) - registrato a Terracina (LT) il 06 marzo 1961 al n. 917 (*Allegato alla presente CTU*).

La corte del fabbricato è anche riportata nel N.C.T. al foglio 85 mappale 815.

Successivamente il Sig.**omissis**... ne conseguì la piena proprietà con atto di divisione a rogito Notaio A. Schettino di Fondi (LT) del 10 agosto 1981 al Rep. N. 5043, registrato a Formia (LT) il 27 agosto 1981 al n. 2763 - vol. 84 e trascritto a Latina (LT) il 02 settembre 1981 ai nn. 13108/11025 (*Allegato alla presente CTU*).

Risposta ai quesiti nn. 3 - 4 - 10

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti suddetti, lo Scrivente ha provveduto ad inviare agli esecutati, a mezzo raccomandata a/r, al creditore procedente ed al custode, a mezzo PEC, l'avviso per l'inizio delle operazioni peritali.

Tali operazioni hanno avuto luogo il giorno 23/05/2019 alla presenza del custode Avv. Vania Ricci, dell'esecutato Sig.**omissis**... e del proprio tecnico di fiducia mentre era assente la parte procedente: il tutto documentato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente CTU.

E' stata eseguita una ricognizione del bene e sono state scattate alcune foto che sono riscontrabili nell'apposito allegato alla presente relazione.

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle mappe censuarie si è riscontrato una sostanziale conformità delle superfici/volumetrie a meno di alcune diverse distribuzioni interne sia come destinazione che come uso.

In particolare il piano seminterrato, come da dichiarazione resa dall'esecutato, risulta dato in comodato d'uso alla Soc. ...**omissis**... Costruzioni:

si è rilevata una distribuzione degli spazi interni totalmente difforme dalla planimetria catastale, utilizzando tali spazi come uffici per lo svolgimento della attività societaria.

Per tale motivo è stata presentata idonea istanza al GE per essere autorizzato ad eseguire l'aggiornamento delle mappe censuarie.

Per quanto riguarda i titoli autorizzativi e la conformità agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fondi, si è appurato che il fabbricato in esame è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 1754 del 08 Giugno 1972.

Con tale titolo è stata autorizzata una costruzione su due piani di cui:

- a) Il piano terra con una superficie utile residenziale per circa mq. 99,77;
- b) Il piano primo con una superficie utile residenziale per circa 102,48 mq e per circa 22,29 mq di superficie utile non residenziale per balconi.

E, in termini volumetrici, complessivamente per circa mc 820,24.

Successivamente l'esecutato ha presentato un progetto di variante a tale concessione che modificava quanto inizialmente assentito: tale domanda, cui il Sig. Lovisetto non diete seguito, ad oggi è, di fatto, decaduta.

In prosieguo il Sig. Lovisetto presentò in data 30/09/1986 istanza di condono ai sensi della Legge 47/85 per sanare superfici, in aumento rispetto a quanto autorizzato, per circa mq. 146,17 di cui 31,31 mq ad uso abitabile e $191,44 \times 0,6 = 114,86$ mq per uso non residenziale (dati desunti dai Mod. 47/85 della domanda di condono ed allegati alla presente CTU).

Per tale domanda, protocollata al Comune di Fondi al n. 1/19580 del 30/09/1986, risultano allegate alcune foto e la ricevuta di pagamento della 1^ rata dell'oblazione, così come calcolata dall'istante la domanda stessa: tale domanda è tutt'ora pendente presso l'Ufficio Comunale competente per le attività conseguenziali.

C'è da rilevare che le planimetrie catastali sono verosimilmente ascrivibili alla suddetta domanda di condono e, pertanto, forniscono la datazione dell'abuso edilizio nonché il dato di calcolo per la stima delle superfici/volumi di cui si è chiesta la sanatoria per confronto con le planimetrie assentite con la Licenza Edilizia.

Il bene esecutato è situato in Via Covino 359 del Comune di Fondi (LT): vi si accede dalla Strada Statale n. 7 - Via Appia nel tratto da Terracina - lato Sud Galleria Montegiove e l'abitato di Rio Claro che, in prosecuzione, conduce verso Gaeta/Sperlonga.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente, tramite una buona infrastruttura viaria, di poter raggiungere l'Autostrada Roma-Napoli al casello di Frosinone grazie alla superstrada NSA 255 Terracina - Prossedi, mentre con la SS 148 Pontinia si raggiunge agevolmente Roma.

Tale immobile ricade nella zona della marina del Comune di Fondi avente insediamenti abitativi e piccole attività industriali, distante circa 13 Km dal centro della città di Fondi, a circa 2 Km dal litorale ed a circa 10 Km dalla città di Terracina.

L'immobile esecutato risulta nella piena proprietà del signor ...omissis... nato a Fondi (LT) per il 100% e censito al N.C.E.U. del Comune di Fondi (LT) al foglio 85 particella 815 Sub 1 e 2:

- Sub 1 e 2 - Catg. A/7 - Classe 2 - Vani 9,5 - Sup. catastale Totale 239 mq il cui totale escluse aree scoperte è di 239 mq. - Rendita € 907,67.

Il tutto edificato su lotto di terreno esteso per circa mq 1.670 (Milleseicentosessanta/00), superficie desunta dall'atto di divisione del 10/08/1981, di cui costituisce corte esclusiva dell'immobile esecutato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato per civile abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato:

- Il piano terra, situato in posizione rialzata rispetto al piano di campagna di circa 1,40 metri dall'area circostante, è costituito da cinque vani, disimpegni, zona ingresso con angolo cottura e tre bagni: **il tutto sviluppa circa 128,18 mq netti di superficie residenziale**; nella parte antistante è presente una tettoia che copre un'area di circa 29,49 mq mentre nella parte retrostante è presente una piccola veranda per circa 2,81 mq: **il tutto sviluppa circa 32,30 mq netti di superficie non residenziale.**
- Il piano primo, cui si accede tramite scala interna, è composto da 1 camera da letto, 1 ripostiglio, un antibagno ed 1 bagno: **il tutto per complessivi 42,60 mq netti di superficie residenziale**; completa il piano un ampio terrazzo che prende due lati della costruzione **per uno sviluppo di circa 61,85 mq netti di superficie non residenziale.**
- Il piano seminterrato è diviso in due zone distinte:
 - o Area adibita ad uso ufficio, cui si accede dalla scala esterna, è composta da 3 vani, bagno, ripostiglio e disimpegno: **il tutto sviluppa circa 81,39 mq netti di superficie non residenziale.**
 - o Area adibita a garage - ripostiglio cui si accede da rampa esterna, è composta da un unico vano: **il tutto sviluppa circa 72,77 mq netti di superficie non residenziale.**

Dai rilievi di dettaglio eseguiti nel corso del sopralluogo ed illustrati nell'elaborato grafico allegato alla presente CTU si ricava la tabella riassuntiva sottoriportata:

Destinazione	Sup.Netta [mq]	Coeff.	Sup. Conv.le
Appartamento a piano terra e primo	170,78	1	170,78
Seminterrato totale	154,16	0,60	92,50

Balconi, Terrazze, porticati e pertinenze	94,15	0,60	56,49
Corte escusiva al netto sup. piano seminter.			
1.670 mq - 190 mq = 1.480 mq di cui 25 mq al	25,00	0,10	2,50
10% e restanti al 2%	1.455,00	0,02	29,10
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			351,37

Altezza utile interna abitazione: ml. 2,90 piano terra;
ml. 3,30/2,60/1,69 piano primo;
ml. 2,10/2,20 al piano semin.to;

Superficie netta abitazione: mq. 427,09;

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 351,37;

Superficie Convenzionale utile: mq. 263,28;

1. Caratteristiche costruttive

Struttura mista realizzata con blocchetti portanti e travi e pilastri in c.a.;

Il tetto a falde è in cemento armato;

La struttura portante della scala interna è anch'essa in c.a.;

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle mentre per il seminterrato ad uso garage/deposito esiste solo battuto in cemento;

Le pareti interne sono realizzate in forati;

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e monovetro per il piano seminterrato mentre sono in legno e monovetro per il piano terra ed il piano primo;

L'impianto elettrico è realizzato con rete di terra attestato al quadro elettrico domestico e risulta allacciato alla rete di distribuzione;

L'impianto idrico è presente e risulta allacciato alla rete idrica;

L'impianto termico è presente: esiste caldaia asservita a serbatoio GPL interrato;

Il sistema di smaltimento reflui è asservito a sistema a dispersione.

Sui lati della proprietà è presente una recinzione su muretto con 2 cancelli a due ante su due fronti d'ingresso prospicienti Via Covino.

Per quanto attiene al piano seminterrato si è rilevato che la zona adibita a garage/deposito è rifinita a rustico ed ha un pavimento in battuto di cemento, mentre la zona adibita ad ufficio mostra varie zone di umidità come rilevabile dalle foto inserite nell'apposito allegato.

Per quanto attiene le condizioni generali dell'abitazione, le stesse risultano discrete in quanto l'immobile risulta abitato dall'esecutato Sig. ...omissis... e famiglia anche all'epoca del sopralluogo del 23/05/2019.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile in esame alla data del sopralluogo del 23/05/2019 risulta occupato dal debitore Sig. ...omissis... e famiglia che vi risiedono stabilmente.

Risposta al quesito n. 6

Presso il Comune di Fondi (LT) - Servizi Demografici è stato acquisito il certificato degli esecutati dai quali risulta:

...omissis... nato a Fondi (LT) il 18/11/1950 ivi residente in Via Covino 359 e stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni. (vedi allegato).

Dalla visura presso la Camera di Commercio di Latina è risultato che ...omissis... è socio per il 50% della Soc. ...omissis... Impresa Generale di Costruzioni, Soc. attualmente risultante inattiva.

Risposta al quesito n. 7

Non sussistono formalità di natura condominiale e né di altra natura così come richiesti nel citato quesito.

Risposta al quesito n. 8

Come ampiamente argomentato nei punti precedenti, l'immobile esecutato presenta delle parti realizzate in assenza di titoli autorizzativi, quindi difformi dalla Licenza Edilizia n. 1754 del 08 giugno 1972 ma rientrano nei volumi/superfici indicati nella istanza di Condono Edilizio, presentata ai sensi della Legge 47/85, protocollata al Comune di Fondi al n. 1/19580 del 30/09/1986.

Risposta al quesito n. 9

L'Attestato di Prestazione Energetica non può essere emesso in quanto la prova di efficienza non può aver luogo per mancanza sia del libretto caldaia nonché delle certificazioni previste.

Risposta al quesito n. 11

La descrizione del bene è conforme a quanto contenuto nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 12

Esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ma non tra questa e lo stato attuale dei luoghi con particolare riferimento al locale seminterrato.

Risposta ai quesiti nn. 13 - 14

L'identificativo dell'immobile esecutato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta ai quesiti nn. 15 - 16

E' necessario procedere ad eseguire variazioni catastali per l'aggiornamento delle planimetrie con particolare riferimento al piano

seminterrato.

Risposta al quesito n. 17

Le formalità pregiudiziali iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

1. *Il 02/07/1991 Rep. Part. 1870 - Reg. Gen. 13292 iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banco di Roma SpA - Il gravame è attivo sull'intero lotto.*
2. *Il 12/11/2008 Rep. Part. 7087 - Reg. Gen. 31469 iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Monte dei Paschi di Siena SpA. - Il gravame è attivo solo sul fabbricato.*
3. *Il 23/11/2017 Rep. Part. 4123 - Reg. Gen. 26080 iscrizione ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame è attivo sul fabbricato e sul terreno.*
4. *Il 05/12/2017 Rep. Part. 19191 - Reg. Gen. 26996 trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di Monte dei Paschi di Siena SpA - Il gravame è attivo solo sul fabbricato.*
5. *Il 07/08/2018 Rep. Part. 13371 - Reg. Gen. 19028 trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame è attivo sul fabbricato e sul terreno.*
6. *Il 03/10/2018 Rep. Part. 15960 - Reg. Gen. 22514 rettifica a trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame è attivo sul fabbricato e sul terreno.*

Si da atto della esistenza della ipoteca volontaria a garanzia per Concessione di Mutuo a favore del Monte dei Paschi di Siena Merchant trascitta il 10/08/2004 Reg. Part. 6120 - Reg. Gen. 24391, successivamente

estinta con la comunicazione n.223 del 23/01/2009 e cancellazione totale eseguita in data 26/01/2009.

Risposta al quesito n. 18

L'immobile in esame risulta occupato ed è attualmente detenuto dall'esecutato Sig. ...omissis... e famiglia che vi risiedono stabilmente.

Risposta al quesito n. 19

Per quanto è stato possibile accertare sul bene non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti fatto salvo per le iscrizioni ipotecarie e gli atti di pignoramento già citati.

Risposta ai quesiti nn. 20 - 21 - 22

Sul bene in questione, per quanto è stato possibile accertare, non sono stati riscontrati diritti demaniali o servitù pubbliche e su di esso non vi sono oneri o vincoli di natura condominiali.

Si dà atto dell'esistenza sull'area di un Vincolo della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio per il quale non risulta agli atti nulla osta autorizzativi in capo alla Licenza Edilizia di cui sopra in quanto la stessa è stata rilasciata con la dicitura:

" ...tenuto conto che il Nulla Osta del Soprintendente ai Monumenti del Lazio è del tutto autonomo rispetto al rilascio della licenza edilizia ..."

Sul Progetto di Variante, approvato dal Comune di Fondi con la Commissione Edilizia del 13/03/1977, risulta rilasciato Nulla Osta dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio con nota Prot. 17626 del 27/06/1977: ma questo progetto, cui non è stato dato seguito dal Sig. Lovisetto, è di fatto decaduto unitamente agli atti associati.

La domanda di condono in atti dovrà, in sede di istruttoria per il successivo rilascio della concessione in sanatoria, dotarsi del citato Nulla Osta.

Sotto l'aspetto di utilizzazione (*normativa urbanistica*) l'immobile principale ha una vocazione prettamente abitativa.

Risposta al quesito n. 23

Agli atti del Comune di Fondi sono stati acquisiti:

- Licenza Edilizia n. 1754 del 08/06/1972 e relativi elaborati;
- Progetto di Variante approvato dalla Commissione Edilizia del 13/03/1977 e Nulla Osta della Soprintendenza BB. AA. AA. Del Lazio con nota Prot. 17626 del 27/06/1977;
- Domanda di Condonò ai sensi della Legge 47/85 al Prot. 1/19580 del 30/09/1986 - Modd. 47/85 A ed R.

Il tutto rilevabile negli allegati alla presente CTU.

Risposta ai quesiti nn. 24 - 25

Dagli atti del procedimento emerge comunque l'effettiva titolarità dell'esecutato.

Non è stata riscontrata, altresì, la presenza in atti di eventuali contitolari.

Risposta ai quesiti nn. 26 - 27

Come argomentato in precedenza, la stima verrà sviluppata accertando il probabile valore di mercato per l'immobile esecutato nella configurazione attuale in quanto gli abusi realizzati in difformità dalla Licenza Edilizia sono in parte contemplati nella domanda di Sanatoria presentata.

Spetterà al Comune determinare, in sede di istruttoria, la congruità dell'importo versato dall'istante la domanda stessa, che nel caso in specie è l'esecutato stesso, ed eventualmente stabilire eventuali somme a conguaglio.

La stima del compendio immobiliare, riferita all'appartamento, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Il criterio di stima applicato è di tipo diretto ed è il criterio del metodo per punti di merito o dei coefficienti di differenziazione (vedi Manuale di F. Paglia e P. Carvelli - Ed. EPC/2012).

Questo metodo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sulle caratteristiche che determinano il valore di un bene.

In pratica consiste nello stabilire il valore medio di mercato, desunto da fonte affidabile e valido per un immobile analogo a quello di stima, ed applicando dei coefficienti di aumento/riduzione ricavati dal confronto tra parametri che tengono conto dei fattori precipui di ogni immobile.

All'uopo si specifica che il fabbricato in esame è posizionato in zona che, seppur periferica, risulta ben collegata con il tessuto urbano ed extra urbano del territorio.

Ciò posto ed a seguito di verifica della quotazione di mercato espletata sia sulla Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e sia a mezzo dei valori riportati dall'acclarata Società operante nel settore Immobiliare "Borsino Immobiliare" che sul portale telematico si avvale sul territorio di consolidate agenzie specializzate del settore.

A conforto di tali dati si è comunque riscontrato il dato così acquisito interpellando in loco agenzie immobiliari per una migliore contestualizzazione del bene in esame.

Da quanto sopra esposto se ne ricava:

- Il dato fornito dalla banca dati **OMI** per le quotazioni riferite all'Anno 2019 - 1° Semestre e per strutture ricadenti nella fascia Suburbana - Codice di Zona E2 - Microzona catastale n. 3 - Tipologia prevalente: Ville e villini con destinazione residenziale, riporta un valore medio di mercato per la tipologia "Ville e villini", **il valore medio pari ad €/mq 1.900,00.**
- Il dato fornito da "**Borsino Immobiliare**" riferisce come riferito ad una tipologia di "Ville e villini" in stato conservativo definito "Buono stato" **un valore medio pari ad €/mq 1.495,00.**
- La verifica dei dati suddetti presso accreditate **Agenzie Immobiliari** operanti sul territorio nella città di Fondi ha fornito **un valore medio di mercato pari ad €/mq 1.800,00.**

Si adotta pertanto un prezzo di mercato (**Pm**) pari al valore medio di cui sopra dato da **€/mq 1.730,00 (Euro/mq Millesettecentotrenta/00).**

Resta stabilito che tale prezzo unitario sarà sottoposto agli abbattimenti percentuali derivati dai fattori intrinseci ed estrinseci in cui l'immobile attualmente versa, i c.d. coefficienti di differenziazione, e qui di seguito indicati.

L'elemento finale da stabilire è quello relativo al coefficiente (**Kj**) che scaturisce dagli apprezzamenti e dai deprezzamenti in relazione alla zona ed allo stato di manutenzione.

In funzione di ciò possiamo stabilire che i fattori che concorrono ad individuare la zona si desumono dalle tabelle che seguono:

- **Zona (vedi tabelle A e B)**

Il bene esecutato è situato in Via Covino 359 del Comune di Fondi (LT): vi si accede dalla Strada Statale n. 7 - Via Appia nel tratto da Terracina - lato

Sud Galleria Montegiove e l'abitato di Rio Claro e che, in prosecuzione, conduce verso Gaeta/Sperlonga.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente, tramite una buona infrastruttura viaria, di poter raggiungere l'Autostrada Roma-Napoli al casello di Frosinone grazie alla superstrada NSA 255 Terracina - Prossedi, mentre con la SS 148 Pontinia si raggiunge agevolmente Roma.

Tale immobile ricade nella zona della marina del Comune di Fondi avente insediamenti abitativi e piccole attività industriali, distante circa 13 Km dal centro della città di Fondi, a circa 2 Km dal litorale ed a circa 10 Km dalla città di Terracina: è dotato di corte esclusiva.

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali di aumento e/o decremento di cui alle tabelle **A** e **B** che contengono i valori per caratteri ambientali, età, tipologia, posizione, panoramicità-orientamento, caratteri tecnologici, stato di conservazione.

**TABELLA
A**

Caratteri ambientali		Età		Tipologia		Posizione
Ottimi	1,05	5 anni	1,00	Villa	2,00	Periferica
Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90	Fab. Civile	1,25	Semi periferica
Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80	Fab. Economico	1,05	Centrale
Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70	Fab. Popolare	0,80	Degradata
				Fab. Rurale	0,70	
				Villino	1,40	

TABELLA B

Panoramicità - Orientamento		Caratteri tecnologici		Stato di conservazione	
Ottima	1,00	Ottimi	1,00	Normale	1,00

Media	0,90	Buoni	0,90	Mediocre	0,80
Scadente	0,60	Mediocri	0,80	Scadente	0,60
		Scadenti	0,70		

- **Manutenzione e gravami (vedi tabelle C e D)**

Lo stabile in esame, data l'epoca della realizzazione, allo stato necessita di lavori di ordinaria manutenzione nei finimenti (realizzare vetro camera agli infissi esterni per il contenimento energetico) e nelle parti interne (pavimenti,intonaci ecc.) in particolare per il piano seminterrato in considerazione dei trasudi di umidità sulle pareti.

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali riportate nelle tabelle C e D, ove verranno contrapposti i fattori gravanti dall'immobile in esame con quelli posseduti da un ipotetico immobile con caratteristiche normali.

TABELLA C)

Villino	Kx	Tipologia di riferimento	Ky
Zona: Semi Periferica	1,20	Zona: Semi Periferica	1,20
Età: tra 20 e 50 anni	0,80	Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Car. Ambientali: mediocri	0,95	Car. Ambientali: buoni	1,00
Car. Tecnol.: mediocri	0,80	Car. Tecnol.: buoni	0,90
Orientamento: media	0,90	Orientamento: media	0,90
Conservazione: mediocre	0,80	Conservazione: normale	1,00
Tip.gia: Fabbr. economico	1,05	Tipologia: villino	1,40

TABELLA D)

Caratteristiche	Villino	Tipologia riferimento	Kj= Kx/ky
Zona	1,20	1,20	1,00
Età	0,80	0,80	1,00
Car. Ambientali	0,95	1,00	0,95
Car. Tecnologici	0,80	0,90	0,89
Orientamento	0,90	0,90	1,00

Conservazione	0,80	1,00	0,80
Tip.gia edilizia	1,05	1,40	0,75

Nel nostro caso avremo allora:

$$Kj = (1,00+1,00+0,95+0,89+1,00+0,80+0,75)/7 = 6,39/7 = 0,91$$

**DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE IMMOBILE CONFORME ALLA
CONCESSIONE IN SANATORIA (Vim)**

In relazione agli elementi stabiliti possiamo soddisfare la formula innanzi indicata per stabilire il valore

$$Vim = Pm \times Sc \times Kj$$

Dove:

Pm = prezzo di mercato = €/mq 1.730,00;

Sc = superficie convenzionale utile = mq. 263,28;

Kj = coefficiente = 0,91

Nel nostro caso avremo allora:

$$Vim = 1.730,00 \times 263,28 \times 0,91 = \text{€ } 431.907,84$$

Pertanto si assumerà per il **LOTTO 1** un valore che, in cifra tonda, è pari ad **€ 432.000,00**.

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

**Comune di Fondi - Immobili censiti al
NCEU Foglio 85 Particella 2176 Sub 1 e 2 (Abitazione)
NCT Foglio 85 Particella 2176 Ente urbano
NCT Foglio 85 Particella 1020 Ente urbano
NCT Foglio 85 Particella 2184 Seminativo
NCT Foglio 85 Particella 1104 Seminativo**

Il presente Lotto è costituito da una casa per civile abitazione sita in Via Covino 69 e da tre aree di terreno limitrofo che ne costituiranno corte esclusiva: ciò al fine di rendere più appetibile l'immobile in sede di vendita.

Negli atti della procedura è citata anche la particella 2176 del Catasto terreni estesa per 158 mq e classificata come Ente urbano: ciò è riferito all'area dell'abitazione e pertanto viene considerata insita nella stima della stessa.

L'immobile è costituito da un piano terra e da un seminterrato appartenenti ai Signori ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... ciascuno per un quinto e, quindi, per l'intero valore; tale dicasi per gli appezzamenti di terreno che qui si associano per costituerne il Lotto di vendita:

Identificativo	Comune	Località	Foglio	Mappale	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Abitazione	Fondi	Via Covino 69	85	2176	A/7	8 vani	€ 537,12	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	2176	Ente urbano	158 mq	-	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	1020	Ente urbano	6.802 mq	-	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	2184	Seminativo	859 mq	€ 5,32	1/1
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	1104	Seminativo	447	€ 2,77	1/1

L'area su cui insite l'immobile oggetto della presente procedura nonché i terreni che qui integrano il Lotto di vendita, unitamente ad altri beni, sono pervenuti agli esecutatiomissis... in qualità di eredi, giusto atto di successione del 29.12.2013 Nr. 4 Vol. 9990 alla morte della madre ...omissis... e, in precedenza, del padre ...omissis... con dichiarazione di successione del 22.03.2003: ai coniugiomissis... pervennero con atto di vendita e permuta giusto atto notaio Areniello A. in Formia del 27.12.1991 risultava identificata al catasto terreni del Comune di Fondi (LT) al Foglio 85 - (Allegati alla presente CTU).

Per quanto riguarda l'autorizzazione edilizia lo scrivente, dopo svariati accessi al Comune di Fondi, non è stato in grado di reperire alcun titolo.

L'esecutato ...omissis... ha prodotto sia il Permesso a costruire N. 715 del 17.06.2005, rilasciato dal Comune di Fondi alla Sg.ra ...omissis... ed ai suoi figli ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... in qualità di eredi oggi eseguiti, e sia la proroga concessa dal Comune di Fondi per la sua ultimazione fissando tale data al 24.11.2010.

Tale permesso a costruire, come si evince dalla lettura del titolo stesso, riguardava un fabbricato rurale: ad oggi il fabbricato in questione è utilizzato come ufficio per lo svolgimento dell'attività imprenditoriale della Soc. ...omissis... *Impresa Generale di Costruzioni srl*, per il piano terra, mentre il piano seminterrato è utilizzato come falegnameria sempre dalla stessa Soc. ...omissis....

V'è inoltre da rilevare che per realizzare la costruzione in questione gli aventi titolo, nella fattispecie la Sig.ra ...omissis... ed i figliomissis... come eredi per successione, hanno stipulato in data 04/12/2004 presso il notaio Dr. Schettino A. in Formia al Rep. 59071 un atto d'obbligo per vincolo di destinazione ed asservimento di parte dei terreni rientranti nella presente procedura esecutiva e censiti al Fg. 85 - P.lle 148, 152, 153, 140, 134, 139, 127, 128, 135, 149, 132, 136, 131, 138, 157, 156, 155, 137 e 1020 per complessivi 31.379 metri quadri.

Nel citato atto d'obbligo si fa riferimento ad un parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia del Comune di Fondi nella seduta del 24/04/1997 per un progetto inerente la realizzazione di un fabbricato composto da un piano seminterrato destinato a deposito agricolo ed un piano rialzato per civile abitazione.

L'asservimento dei terreni consentiva di eseguire un volume pari a mc. 2.196,53 per la costruzione dei depositi agricoli e mc. 941,37 per la costruzione di civile abitazione.

In mancanza degli elaborati di progetto relativi al Permesso a Costruire n. 715 del 17/06/2005 rilasciato dal Comune di Fondi non si è in grado di stabilire la cubatura assentita e, pertanto, valutare se allo stato attuale esistono difformità plano-volumetriche.

Ad ogni buon fine lo scrivente, per cercare di reperire ogni altra utile informazione ufficiale legata al predetto Permesso a Costruire, ha richiesto l'accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Latina presso il quale gli aventi causa avrebbero dovuto presentare il deposito del progetto ai sensi della normativa vigente.

Da tale accesso è stato possibile estrarre copia del progetto presentato dalla Signora ...omissis... ed i ai suoi figli Sigg.ri ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... per la realizzazione di un fabbricato rurale che verosimilmente si ritiene debba essere il progetto licenziato dal Comune di Fondi in sede di rilascio del già citato Permesso a Costruire.

La difformità palese riguarda il cambio di destinazione attualmente in essere nella costruzione rispetto a quanto concesso con il titolo edificatorio ed annesso atto d'obbligo con finalità abitative/rurali: il piano seminterrato da deposito agricolo è utilizzato come falegnameria mentre il piano rialzato è utilizzato come ufficio anziché come abitazione.

RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di poter espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed eseguite le opportune verifiche e visure

aggiornate presso il Comune di Fondi - Ufficio Condono Edilizio, l'UTE di Latina, riguardante il comune censuario di Fondi, nonché presso la conservatoria dei Registri Immobiliari per l'acquisizione di qualsiasi elemento utile per la stesura della presente perizia.

Anche al fine di una razionale caratterizzazione del lotto di vendita, la descrizione che segue fornisce anche gli elementi identificativi del bene stimato.

Per tale immobile si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto ed è da ritenere corretta l'identificazione catastale.

Risposta al quesito n. 1

Esaminati attentamente gli atti del fascicolo processuale, si è constatata la completezza della documentazione in esso contenuta.

Risposta al quesito n. 2

L'immobile interessato dalla presente stima fu edificato dalla Sg.ra ...omissis... e dai suoi figli ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... con Permesso a Costruire n. 715 del 17/06/2005 su un'area identificata al catasto terreni del Comune di Fondi (LT) al foglio 85 - particella 2176 pervenutagli con dichiarazione di successione del 22.03.2003 del coniuge ...omissis....

Ai coniugi ...omissis... pervenne con atto di vendita e permuta giusto atto notaio Areniello A. in Formia del 27.12.1991 risultava identificata al catasto terreni del Comune di Fondi (LT) al Foglio 85 - P.lla 2176.

Risposta ai quesiti nn. 3 - 4 - 10

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti suddetti, lo Scivente ha provveduto ad inviare agli esecutati, a mezzo raccomandata a/r, al creditore

precedente ed al custode, a mezzo PEC, l'avviso per l'inizio delle operazioni peritali.

Tali operazioni hanno avuto luogo il giorno 24/09/2019 alla presenza del custode Avv. Vania Ricci e dell'esecutato Sig. ...omissis... che ha consentito l'accesso all'immobile in quanto ha riferito di esserci un contratto di locazione tra i proprietari dell'immobile e la Soc. ...omissis... di cui egli è socio.

Successivamente è intervenuto il ...omissis... quale rappresentante legale della ...omissis..., che ha esibito il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo e datato 29/03/2019.

Dalla visura camerale della Soc. suddetta risulta che il Sig. ...omissis... e ..omissis.. sono soci pari quota del 50%.

E' stata eseguita una ricognizione del bene e sono state scattate alcune foto che sono riscontrabili nell'apposito allegato alla presente relazione.

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle mappe censuarie si è riscontrato una sostanziale conformità delle volumetrie a meno di alcune modifiche e diverse distribuzioni interne.

In particolare il piano seminterrato, come verificato in sito e da dichiarazione resa dall'esecutato, risulta adibita a falegnameria con macchinari della Soc. ...omissis... Impr. Gen. di Costr.: si è rilevata una distribuzione degli spazi interni difforme dalla planimetria catastale e dal progetto associato al Permesso a costruire; inoltre il piano rialzato soprastante è utilizzato come ufficio per lo svolgimento della attività societaria e non con finalità abitative.

Per tale motivo è stata presentata idonea istanza al GE per essere autorizzato ad eseguire l'aggiornamento delle mappe censuarie.

Per quanto riguarda il titolo autorizzativo per la conformità agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fondi, è stato appurato, da quanto

consegnato dal Sig. ...omissis..., che il fabbricato in esame è stato edificato in forza di Permesso a Costruire n. 715 del 17/06/2015.

Tale Permesso, che consente la realizzazione di un fabbricato rurale con deposito e zona abitativa, è stato concesso, tra l'altro, con l'avvenuta autorizzazione condizionata del Ministero ai BB.CC.AA. del 26/05/2000 e l'atto d'obbligo sottoscritto in data 04/12/2004 per l'asservimento di suoli agricoli limitrofi al terreno interessato dalla costruzione in parola.

Poiché non è stato possibile reperire gli allegati progettuali del suddetto permesso a costruire si è ricostruita la volumetria tramite l'analisi delle planimetrie catastali introdotte in data 18/04/2013 e sulla scorta del progetto depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Latina.

Dall'analisi delle planimetrie catastali si rileva che:

- Il piano terra sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 126,02 mq e per circa 40,50 mq Sup. Utile Non Res.le per balconi e terrazzi equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 24,30 mq.
- Il piano seminterrato sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 167,05 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 100,53 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $126,02+24,30+100,53 = 250,85$ mq.

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rileva:

- Il piano terra sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 127,50 mq e per circa 40,50 mq Sup. Utile Non Res.le per balconi e terrazzi equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 24,30 mq.
- Il piano seminterrato sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 169,19 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 101,52 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq

$127,50+24,30+101,52 = 253,32$ mq.

Stante la stretta correlazione dei valori si ha una pressochè coincidenza del valore volumetrico che sviluppa circa mc 719,90.

Dall'esame delle planimetrie riscontrate presso l'ufficio del Genio Civile e che verosimilmente dovrebbero essere quelle associate al Permesso a Costruire si rileva:

- Il piano terra sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 83,19 mq e per circa 57,56 mq Sup. Utile Non Res.le per balconi e terrazzi equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 34,54 mq.
- Il piano seminterrato sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 121,83 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 73,10 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $83,19+34,54+73,10 = 190,83$ mq cui corrisponde una cubatura pari a circa 617,15 mc..

Dal confronto tra quanto rilevato in sito, sostanzialmente analogo in termini plano-volumetrici con le piante catastali, e quanto ascrivibile al Permesso a Costruire si evidenzia una differenza in aumento di circa:

Sup. Totale raggiagliata mq $253,32 - 190,83 = 62,49$

Volume Totale mc $719,90 - 617,15 = 102,75$.

Il bene esecutato è situato in Via Covino 69 del Comune di Fondi (LT); in corrispondenza di tale civico è posizionato un cancello motorizzato che da accesso al fondo agricolo costituito dalla massa delle particelle facenti parte della presente esecuzione.

All'interno del detto fondo sono presenti due stradine: una che porta alla costruzione in parola ed un'altra che attraversa una serie di particelle: di tale disposizione si darà conto nel dettaglio nell'ambito del Lotto 9 di

pertinenza.

Come detto in premessa, a tale fabbricato vengono associate tre particelle per dare una maggior consistenza all'edificio e renderlo più appetibile nel mercato immobiliare: tali terreni sono identificate con la P.IIa 2184, che contorna la costruzione, e le P.IIe 1020 e 1104, che si estendono frontalmente, la prima, e lateralmente, la seconda, il fabbricato in esame sino a raggiungere la recinzione esistente ed il cancello d'ingresso.

Peraltro, come risultato dal verbale di sopralluogo effettuato in data 14/11/2019 sui terreni esecutati, si dà atto dell'esistenza di un contratto di affitto sui terreni P.IIe 2184, 2176 e 1020 con la Soc. ...omissis... datato 26/03/2019 e registrato a Formia il 18/04/2019.

Rimane evidente che occorrerà prevedere una recinzione delle particelle suddette per perimetrare il Lotto in esame al fine di rendere i beni a sé stanti rispetto ai fondi agricoli limitrofi.

Al civico 69 di Via Covino vi si accede dalla Strada Statale n. 7 - Via Appia nel tratto da Terracina - lato Sud Galleria Montegiove e l'abitato di Rio Claro che, in prosecuzione, conduce verso Gaeta/Sperlonga.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente, tramite una buona infrastruttura viaria, di poter raggiungere l'Autostrada Roma-Napoli al casello di Frosinone grazie alla superstrada NSA 255 Terracina - Prossedi, mentre con la SS 148 Pontinia si raggiunge agevolmente Roma.

Tale immobile ricade nella zona della marina del Comune di Fondi avente insediamenti abitativi e piccole attività industriali, distante circa 13 Km dal centro della città di Fondi, a circa 2 Km dal litorale ed a circa 10 Km dalla città di Terracina.

Gli immobili esecutati risultano nella piena proprietà dei signori

...omissis... nato a Latina (LT) il 15/02/1958, ...omissis... nato a Fondi (LT) il 09/04/1961, ...omissis... nato a Filettino (FR) il 08/07/1953, ...omissis... nata a Fondi (LT) il 13/06/1963 e ...omissis... nata a Fondi (LT) il 18/11/1950 e censito al N.C.E.U. del Comune di Fondi (LT):

Fabbricato:

- Fg 85 - P.IIa 2176 - Piano Terra e Seminterrato - Catg. A/3 - Classe 3 - Vani 8 - Sup. catastale Totale 222 mq il cui totale escluse aree scoperte è di 222 mq. - Rendita € 537,12.

Agli atti della procedura figura anche il terreno catastalmente censito al NCT al Fg. 85 - P.IIa 2176 classata come Ente urbano che rientra nella stima del fabbricato stesso.

Terreni:

- Fg. 85 - P.IIa 1020 - Classata Ente urbano - Estesa per mq 6.802
- Fg. 85 - P.IIa 2184 - Qualità Seminativo e Classata 2 - Estesa per mq 859 - Deduz. A4 - Redd. Domenicale € 5,72 - Redd. Agrario € 5,32
- Fg. 85 - P.IIa 1104 - Qualità Seminativo e Classata 2 - Estesa per mq 447 - Redd. Domenicale € 3,58 - Redd. Agrario € 2,77

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato per civile abitazione si sviluppa su un piano fuori terra ed un piano seminterrato:

- Il piano terra, situato in posizione rialzata rispetto al piano di campagna di circa 1,50 metri dall'area circostante, è costituito da cinque vani, disimpegni, zona ingresso ed un bagno: il **tutto sviluppa circa 127,50 mq netti di superficie residenziale**; nella parte antistante è presente un portico che copre un'area di circa 28,68 mq mentre nella parte laterale è presente una piccola veranda per circa

11,82 mq: il tutto sviluppa circa 40,50 mq netti di superficie equivalenti a mq 24,30 di superficie non residenziale.

- Il piano seminterrato è adibito a falegnameria cui si accede da una rampa ed è composta da 6 vani, bagno e portico retrostante: il tutto sviluppa circa 169,19 mq netti di superficie equivalenti a mq 101,52 di superficie non residenziale.

È presente una predisposizione per una scala a chiocciola che collega i due livelli: attualmente è presente solo l'apertura nel solaio chiuso da una botola.

La costruzione è dotata di una intercapedine perimetrale che garantisce un ottimo isolamento dal terreno circostante e quindi da fenomeni di umidità. Dai rilievi di dettaglio eseguiti nel corso del sopralluogo ed illustrati nell'elaborato grafico allegato alla presente CTU si ricava la tabella riassuntiva sottoriportata:

Destinazione	Sup. Netta[mq]	Coeff.	Sup. Conv.le
Appartamento a piano terra	127,50	1	127,50
Seminterrato totale	169,19	0,60	101,52
Balconi, Terrazze, porticati e pertinenze	40,50	0,60	24,30
Terreno Ente urbano P.lla 2176 per 185 mq di cui 25 mq al 10% e i restanti 160 mq al 2%	25,00	0,10	2,50
	160,00	0,02	3,20
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			259,02

Altezza utile interna abitazione: ml. 2,80 piano terra;
ml. 2,85 piano semin.to;

Superficie netta abitazione: mq. 337,25;

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 259,02;

Superficie Convenzionale utile: mq. 229,02;

2. Caratteristiche costruttive

Struttura mista realizzata in c.a. con tamponatura in laterizio - soalio in latero cemento;

Il tetto a falde riportato con legno lamellare;

Esiste il vano per alloggiare la scala interna tra piano seminterrato e piano terra;

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle mentre per il seminterrato ad uso garage/deposito esiste solo battuto in cemento;

Le pareti interne sono realizzate in forati;

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Gli infissi esterni sono realizzati in pvc e doppiovetro;

L'impianto elettrico è realizzato con rete di terra attestato al quadro elettrico generale e risulta allacciato alla rete di distribuzione;

L'impianto idrico è presente e risulta allacciato ad un pozzo interno alla proprietà;

L'impianto termico è a pavimento con caldaia asservita ad un serbatoio interrato;

Il sistema di smaltimento reflui è asservito a sistema a dispersione.

Per quanto attiene le condizioni generali dell'abitazione, le stesse risultano buone.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile in esame alla data del sopralluogo del 24/09/2019 risulta occupato dalla Soc. ...omissis...in forza di un contratto di locazione diversa dalla abitativa, che vi svolge la propria attività.

Risposta al quesito n. 6

Presso il Comune di Fondi (LT) - Servizi Demografici è stato acquisito il certificato degli esecutati dai quali risulta:

...omissis...

Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio di Latina per la Soc. ...omissis... risulta che ...omissis... e ...omissis... rivestono la carica di Amministratori mentre ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... risultano soci della Società anzidetta.

Risposta al quesito n. 7

Non sussistono formalità di natura condominiale e né di altra natura così come richiesti nel citato quesito.

Risposta al quesito n. 8

Come ampiamente argomentato nei punti precedenti, il fabbricato esecutato presenta delle parti realizzate in assenza di titoli autorizzativi, quindi difformi dal Permesso a Costruire n. 715 del 17/06/2005.

Tali difformità sono sia formali, cioè legate alla destinazione d'uso attuale, e sia sostanziali in quanto il volume attuale eccede di circa 102,75 mc il valore desumibile dagli elaborati grafici estratti dal progetto depositato presso il Genio Civile.

Il maggior aumento di volume realizzato pari a circa il 16.65% del concesso, ancorchè non sanabile atteso che la data della insorgenza del debito è successiva all'ultima norma che regola gli abusi edilizi Legge 324/2003, può essere considerato come strutturalmente solidale alla struttura del fabbricato e non può essere eliminato per attuare il ripristino a quanto autorizzato dal Permesso a costruire.

Pertanto si potrà procedere alla sola fiscalizzazione della situazione attuale.

Il cambio di destinazione d'uso nella configurazione attuale potrebbe essere autorizzato dal Comune di Fondi: diversamente dovrebbe essere ricondotto alle finalità indicate nel Permesso a Costruire.

Si evidenzia comunque che l'immobile è sorto in virtù di preciso atto d'obbligo dei suoli limitrofi e finalizzato ad essere impiegato come fabbricato rurale.

Risposta al quesito n. 9

L'Attestato di Prestazione Energetica non può essere emesso in quanto la prova di efficienza non può aver luogo per mancanza sia del libretto caldaia nonché delle certificazioni previste.

Risposta al quesito n. 11

La descrizione del bene è conforme a quanto contenuto nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 12

Esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ma non tra questa e lo stato attuale dei luoghi con particolare riferimento al locale seminterrato ed all'uso del piano rialzato.

Risposta ai quesiti nn. 13 - 14

L'identificativo dell'immobile esecutato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta ai quesiti nn. 15 - 16

E' necessario procedere ad eseguire variazioni catastali per l'aggiornamento delle planimetrie con particolare riferimento al piano seminterrato.

Risposta al quesito n. 17

Le formalità pregiudiziali iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

1. *Il 02/07/2013 Rep. Part. 1649 - Reg. Gen. 15124 iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Popolare di Fondi SpA. - Il gravame è attivo sul fabbricato e sulla P.Illa 2184.*
2. *Il 23/01/2015 Rep. Part. 155 - Reg. Gen. 1449 iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Popolare di Fondi SpA - Il gravame è attivo sul fabbricato e sulla P.Illa 2184.*
3. *Il 19/10/2016 Rep. Part. 3514 - Reg. Gen. 21947 iscrizione ipoteca Conc. Amm./Risc.ne da Ruolo/Avviso esecutivo a favore di Equitalia Serv. di Risc.ne SpA - Il gravame è attivo solo sul fabbricato.*
4. *Il 23/11/2017 Rep. Part. 4123 - Reg. Gen. 26080 iscrizione ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNICREDIT SpA. - Il gravame è attivo sul fabbricato e sulle P.Ille 2184 e 1104.*
5. *Il 06/04/2018 Rep. Part. 1318 - Reg. Gen. 8130 iscrizione ipoteca Giudiziale in estensione della Ipoteca Rep. Part. 4123 del 23/11/2017 a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame è attivo solo sulla P.Illa 1104.*
6. *Il 07/08/2018 Rep. Part. 13371 - Reg. Gen. 19028 trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame è attivo sull'intero Lotto.*
7. *Il 03/10/2018 Rep. Part. 15960 - Reg. Gen. 22514 rettifica a trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame è attivo sull'intero Lotto.*

Risposta al quesito n. 18

L'immobile in esame risulta occupato attualmente dalla Soc. ...omissis...
Impresa Generale di Costruzione srl in virtù di contratto di locazione diverso dall'abitativo.

Risposta al quesito n. 19

Per quanto è stato possibile accertare sul bene non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti fatto salvo per le iscrizioni ipotecarie e gli atti di pignoramento già citati.

Risposta ai quesiti nn. 20 - 21 - 22

Sul bene in questione, per quanto è stato possibile accertare, non sono stati riscontrati diritti demaniali o servitù pubbliche e su di esso non vi sono oneri o vincoli di natura condominiali.

Si dà atto dell'esistenza:

- a. dell'atto d'obbligo del 04/01/2004 da cui risulta che il fabbricato è stato realizzato asservendo parte dei terreni limitrofi dell'area del fabbricato;
- b. di una autorizzazione rilasciata in data 26/05/2000 dal Ministero dei BB.CC.AA..

Sotto l'aspetto di utilizzazione (*normativa urbanistica*) l'immobile principale ha una vocazione prettamente abitativa.

Risposta al quesito n. 23

Agli atti del Comune di Fondi non è stato possibile acquisire il Permesso a Costruire n. 715 del 17/06/2005: tale atto è stato consegnato dal Sig. ...omissis....

È stato acquisito il progetto depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Latina che verosimilmente potrebbe essere conforme al progetto licenziato dal Comune di Fondi in sede di rilascio del Permesso a Costruire.

Il tutto rilevabile negli allegati alla presente CTU.

Risposta ai quesiti nn. 24 - 25

Dagli atti del procedimento emerge comunque l'effettiva titolarità degli esecutati ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis....

Non è stata riscontrata, altresì, la presenza in atti di eventuali contitolari.

Risposta ai quesiti nn. 26 - 27

La stima del compendio immobiliare, riferita all'appartamento, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Il criterio di stima applicato è di tipo diretto ed è il criterio del metodo per punti di merito o dei coefficienti di differenziazione (vedi Manuale di F. Paglia e P. Carvelli - Ed. EPC/2012).

Questo metodo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sulle caratteristiche che determinano il valore di un bene.

In pratica consiste nello stabilire il valore medio di mercato, desunto da fonte affidabile e valido per un immobile analogo a quello di stima, ed applicando dei coefficienti di aumento/riduzione ricavati dal confronto tra parametri che tengono conto dei fattori precipui di ogni immobile.

Si specifica che il fabbricato in esame è posizionato in zona che, seppur periferica, risulta ben collegata con il tessuto urbano ed extra urbano del territorio.

Ciò posto ed a seguito di verifica della quotazione di mercato espletata sia sulla Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e sia a mezzo dei valori riportati dall'acclarata Società operante nel settore Immobiliare "Borsino Immobiliare" che sul portale telematico si avvale sul territorio di consolidate agenzie specializzate del settore.

A conforto di tali dati si è comunque riscontrato il dato così acquisito interpellando in loco agenzie immobiliari per una migliore contestualizzazione del bene in esame.

Da quanto sopra esposto se ne ricava:

- A. Il dato fornito dalla banca dati **OMI** per le quotazioni riferite all'Anno 2019 - 1° Semestre e per strutture ricadenti nella fascia Suburbana - Codice di Zona E2 - Microzona catastale n. 3 - Tipologia prevalente: Ville e villini con destinazione residenziale, riporta un valore medio di mercato per la tipologia "Ville e villini", tenuto conto del buon stato dell'immobile, **il valore medio pari ad €/mq 1.900,00.**
- B. Il dato fornito da "**Borsino Immobiliare**" riferisce come valore di riferimento riferito ad una costruzione in stato conservativo definito "Buono stato" **un valore medio pari ad €/mq 1.495,00.**
- C. La verifica dei dati suddetti presso accreditate **Agenzie Immobiliari** operanti sul territorio nella città di Fondi ha fornito **un valore medio di mercato pari ad €/mq 1.800,00 per il fabbricato e di €/mq 5,00 per i terreni** da accorpate al manufatto.

Si adotta pertanto un prezzo di mercato (**Pm**) pari al valore medio di cui sopra dato da **€/mq 1.700,00 (Euro Millesettecento/00 al metroquadrato)** per il fabbricato e di **€/mq 5,00 (Euro Cinque/00)** per i terreni.

Resta stabilito che tale prezzo unitario sarà sottoposto agli abbattimenti percentuali derivati dai fattori intrinseci ed estrinseci in cui l'immobile attualmente versa, i c.d. coefficienti di differenziazione, e qui di seguito indicati.

L'elemento finale da stabilire è quello relativo al coefficiente (**Kj**) che scaturisce dagli apprezzamenti e dai deprezzamenti in relazione alla zona ed allo stato di manutenzione.

In funzione di ciò possiamo stabilire che i fattori che concorrono ad individuare la zona si desumono dalle tabelle che seguono:

- **Zona** (vedi tabelle A e B)

Il bene esecutato è situato in Via Covino 69 del Comune di Fondi (LT): vi si accede dalla Strada Statale n. 7 - Via Appia nel tratto da Terracina - lato Sud Galleria Montegiove e l'abitato di Rio Claro che, in prosecuzione, conduce verso Gaeta/Sperlonga.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente, tramite una buona infrastruttura viaria, di poter raggiungere l'Autostrada Roma-Napoli al casello di Frosinone grazie alla superstrada NSA 255 Terracina - Prossedi, mentre con la SS 148 Pontinia si raggiunge agevolmente Roma.

Tale immobile ricade nella zona della marina del Comune di Fondi avente insediamenti abitativi e piccole attività industriali, distante circa 13 Km dal centro della città di Fondi, a circa 2 Km dal litorale ed a circa 10 Km dalla città di Terracina.

I terreni accorpati completeranno la consistenza dell'immobile.

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali di aumento e/o decremento di cui alle tabelle **A** e **B** che contemplano i valori per *caratteri ambientali, età, tipologia, posizione, panoramicità-orientamento, caratteri tecnologici, stato di conservazione.*

**TABELLA
A**

Caratteri ambientali		Età		Tipologia		Posizione
Ottimi	1,05	5 anni	1,00	Villa	2,00	Periferica
Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90	Fab. Civile	1,25	Semi periferica
Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80	Fab. Economico	1,05	Centrale
Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70	Fab. Popolare	0,80	Degradata
				Fab. Rurale	0,70	
				Villino	1,40	

TABELLA B

Panoramicità - Orientamento		Caratteri tecnologici		Stato di conservazione	
Ottima	1,00	Ottimi	1,00	Normale	1,00
Media	0,90	Buoni	0,90	Mediocre	0,80
Scadente	0,60	Mediocri	0,80	Scadente	0,60
		Scadenti	0,70		

- **Manutenzione e gravami** (vedi tabelle C e D)

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali riportate nelle tabelle C e D, ove verranno contrapposti i fattori gravanti dall'immobile in esame con quelli posseduti da un ipotetico immobile con caratteristiche normali.

TABELLA C)

Villino	Kx	Tipologia di riferimento	Ky
Zona: Semi Periferica	1,20	Zona: Semi Periferica	1,20
Età: tra 20 e 50 anni	0,80	Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Car. Ambientali: mediocri	0,95	Car. Ambientali: buoni	1,00
Car. Tecnol.: buoni	0,90	Car. Tecnol.: buoni	0,90
Orientamento: media	0,90	Orientamento: media	0,90
Conservazione: normale	1,00	Conservazione: normale	1,00
Tipologia: villino	1,40	Tipologia: villino	1,40

TABELLA D)

Caratteristiche	Villino	Tipologia riferimento	Kj= Kx/ky
Zona	1,20	1,20	1,00
Età	0,80	0,80	1,00
Car. Ambientali	0,95	1,00	0,95
Car. Tecnologici	0,90	0,90	1,00
Orientamento	0,90	0,90	1,00
Conservazione	1,00	1,00	1,00
Tip.gia edilizia	1,40	1,40	1,00

Nel nostro caso avremo allora:

$$Kj = (1,00+1,00+0,95+1,00+1,00+1,00+1,00)/7 = 6,95/7 = 0,99$$

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE IMMOBILE (Vim)

In relazione agli elementi stabiliti possiamo soddisfare la formula innanzi indicata per stabilire il valore

$$Vim = Pm \times Sc \times Kj$$

Dove:

Pm = prezzo di mercato = €/mq 1.700,00;

Sc = superficie ragguagliata utile = mq. 229,02;

Kj = coefficiente = 0,99

Nel nostro caso avremo allora per il fabbricato:

Vim Fabbricato = $1.700,00 \times 229,02 \times 0,99 = \text{€ } 385.440,66$ ed in c.t. pari ad

€ 385.500,00

Per i terreni viene applicato alla superficie complessiva delle P.lle 1020, 2184 e 1104 pari a mq 8.108 il valore unitario sopra individuato pari ad €/mq 5,00 ottenendo:

Vim Terreni = $5,00 \times 8.108 = \text{€ } 40.540,00$ ed in c.t. pari ad **€ 40.500,00**

Pertanto il valore complessivo del Lotto 2 ammonta ad € 426.000,00

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

**Comune di Fondi - Immobili censiti al
NCEU Foglio 94 Particella 698 Sub 1 e 2 (Abitazione)**

Il presente Lotto è costituito da una casa per civile abitazione, inserita in un fabbricato di maggior consistenza, sita in Via San Domenico, 7.

L'immobile, costituito da un appartamento al piano primo e di un vano al piano terzo, appartiene ai Signori ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... ciascuno per un quinto e, quindi, per l'intero valore del Lotto di vendita:

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.lla/Sub	Categ.	Consis.	R.C.
Abitazione	Fondi	Via SanDomenico 7	94	698	A/3	5,5 vani	€ 312,46

L'immobile è pervenuto agli esecutati fratelli ...omissis... in qualità di eredi, giusto atto di successione del 29.12.2013 Nr. 4 Vol. 9990 alla morte della madre ...omissis....

In precedenza l'immobile venne acquisito dalla Sig.ra ...omissis... a mezzo atto del giudice Fallimentare del 31/10/1977 - Voltura in atti dal 10/07/1987 - rep. N. 1723 - Reg.to Latina al n. 1987S/1978.

Per quanto riguarda l'autorizzazione edilizia lo scrivente, dopo svariati accessi al Comune di Fondi, non è stato in grado di reperire alcun titolo.

V'è da rilevare che l'immobile in questione, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ubicato nel centro storico del Comune di Fondi, è individuato da schede di accatastamento datate 17/01/1967 epoca nella quale è legittimo ritenere lo stesso aderente agli strumenti urbanistici vigenti.

Oltretutto il rilievo dell'immobile non ha evidenziato alcuna variazione plano-volumetrica nei confronti della planimetria catastale e pertanto si può ritenere che l'immobile sia conforme agli strumenti urbanistici comunali e che la cubatura attuale sia assimilabile a quella assentita.

RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di poter espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed eseguite le opportune verifiche e visure aggiornate presso il Comune di Fondi - Ufficio Condono Edilizio, l'UTE di Latina, riguardante il comune censuario di Fondi, nonché presso la conservatoria dei Registri Immobiliari per l'acquisizione di qualsiasi elemento utile per la stesura della presente perizia.

Anche al fine di una razionale caratterizzazione del lotto di vendita, la descrizione che segue fornisce anche gli elementi identificativi del bene stimato.

Per tale immobile si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto ed è da ritenere corretta l'identificazione catastale.

Risposta al quesito n. 1

Esaminati attentamente gli atti del fascicolo processuale, si è constatata la completezza della documentazione in esso contenuta.

Risposta al quesito n. 2

L'immobile interessato dalla presente stima è pervenuto agli esecutati ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... nella qualità di eredi, giusto atto di successione del 29.12.2013 Nr. 4 Vol. 9990, alla morte della madre ...omissis....

In precedenza l'immobile venne acquisito dalla Sig.ra ...omissis... a mezzo atto del giudice Fallimentare del 31/10/1977 - Voltura in atti dal 10/07/1987 - rep. N. 1723 - Reg.to Latina al n. 1987S/1978.

Risposta ai quesiti nn. 3 - 4 - 10

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti suddetti, lo Scivente ha provveduto ad inviare agli esecutati, a mezzo raccomandata a/r, al creditore procedente ed al custode, a mezzo PEC, l'avviso per l'inizio delle operazioni peritali.

Tali operazioni hanno avuto luogo il giorno 24/09/2019 alla presenza del custode Avv. Vania Ricci, della esecutata Sig.ra ...omissis... e della figlia ...omissis..., che ha consentito l'accesso all'immobile in quanto ha dichiarato di aver avuto assegnato tale immobile in virtù di bonario accordo con i restanti co-eredi concedendo altresì alla Sig.na ...omissis...ina di stabilirvi la residenza.

E' stata eseguita una ricognizione del bene e sono state scattate alcune foto che sono riscontrabili nell'apposito allegato alla presente relazione.

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle mappe censuarie si è riscontrato una sostanziale conformità delle volumetrie a meno di alcune modifiche e diverse distribuzioni interne.

Per tale motivo è stata presentata idonea istanza al GE per essere

autorizzato ad eseguire l'aggiornamento delle mappe censuarie.

Come argomentato in precedenza, stante l'indisponibilità del progetto e di un titolo autorizzativo si è ricostruita la volumetria tramite l'analisi delle planimetrie catastali introdotte in data 17/01/1967 e da quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Dall'analisi delle planimetrie catastali si rileva che:

- L'appartamento sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 70,32 mq e per circa 37,80 mq Sup. Utile Non Res.le per balconi e terrazzi equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 22,67 mq.
- Il locale deposito al piano terzo sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 13,33 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata 8,00 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $70,32+22,67+8,00 = 100,99$ mq, mentre la cubatura totale ammonta a circa 310,04 mc.

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rileva:

- Il piano terra sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 70,81 mq e per circa 37,09 mq Sup. Utile Non Res.le per balconi e terrazzi equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 22,24 mq.
- Il locale deposito al piano terzo sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 11,31 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 6,78 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $70,81+22,24+6,78 = 99,83$ mq, mentre la cubatura totale ammonta a circa 313,52 mc.

Stante la stretta correlazione dei valori che presentano uno scarto di 3,48 mc pari al 1,12% in aumento rispetto al dato teorico desunto dalla planimetria catastale, si ritiene che l'immobile non presenti difformità o abusi

edilizi.

Il bene esecutato è situato in Via San Domenico 7 del Comune di Fondi (LT) in pieno centro storico: trattasi di vicolo senza uscita cui si accede dalla centrale Via San Domenico, adiacente al complesso religioso della Chiesa di San Domenico

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente di poter usufruire comodamente di tutti i beni e servizi offerti dal centro cittadino.

Gli immobili esecutati risultano nella piena proprietà dei signori
...omissis...

Appartamento:

Fg 94 - P.IIa 698 - Sub. 3 - Piano primo e locale al piano terzo - Catg. A/3 - Classe 2 - Vani 5,5 - Sup. catastale Totale 98 mq il cui totale escluse aree scoperte è di 89 mq. - Rendita € 312,46.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento esecutato, facente parte di uno stabile di maggior consistenza, è ubicato al piano primo ed è costituito da tre vani, cucina, ingresso/disimpegno ed un bagno: **il tutto sviluppa circa 70,81 mq netti di superficie residenziale**; nella parte antistante è presente un piccolo balcone che copre un'area di circa 6,03 mq mentre nella parte laterale è presente un terrazzo esteso per circa 31,06 mq: **il tutto sviluppa circa 37,09 mq netti di superficie equivalenti a mq 22,24 di superficie non residenziale.**

Al terzo piano, cui si accede a mezzo della scala dello stabile, c'è un vano adibito a deposito che **sviluppa circa 11,31 mq netti di superficie equivalenti a mq 6,78 di superficie non residenziale.**

Dai rilievi di dettaglio eseguiti nel corso del sopralluogo ed illustrati nell'elaborato grafico allegato alla presente CTU si ricava la tabella riassuntiva sottoriportata:

Destinazione	Sup. Netta[mq]	Coeff.	Sup. Conv.le
Appartamento a piano primo	70,81	1	70,81
Balcone e terrazzo	37,09	0,60	22,24
Locale al terzo piano	11,31	0,60	6,78
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE	119,21		99,83

Altezza utile interna abitazione: ml. 2,95 l'abitazione;
ml. 2,20 locale deposito;

Superficie netta abitazione: mq. 119,21;

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 99,83.

3. Caratteristiche costruttive

Struttura mista realizzata in muratura portante;

Il tetto è a terrazzo;

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle;

Le pareti interne sono realizzate in forati;

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Gli infissi esterni sono realizzati in pvc e doppiopetro con persiane in alluminio;

L'impianto elettrico è realizzato con rete di terra attestato al quadro elettrico domestico e risulta allacciato alla rete di distribuzione;

L'impianto idrico è presente e risulta allacciato alla rete idrica;

L'impianto termico non è presente: il riscaldamento è garantito da stufa a legna mentre l'acqua calda è fornita da boiler elettrico;

Il sistema di smaltimento reflui è asservito alla rete fognaria cittadina.

Per quanto attiene le condizioni generali dell'abitazione le stesse risultano buone.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile in esame alla data del sopralluogo del 24/09/2019 risulta occupato dalla Sig.....**omissis**..., figlia della co-esecutata ...omissis... che lo ha ricevuto in assegnazione bonaria dagli altri co-eredi proprietari.

Risposta al quesito n. 6

Presso il Comune di Fondi (LT) - Servizi Demografici è stato acquisito il certificato degli esecutati dai quali risulta:

...omissis...

Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio di Latina per la Soc. ...omissis... risulta che ...omissis... e ...omissis... rivestono la carica di Amministratori mentre ...omissis..., ...omissis... e**omissis**... risultano soci della Società anzidetta.

Risposta al quesito n. 7

Non sussistono formalità di natura condominiale e né di altra natura così come richiesti nel citato quesito.

Le spese condominiali, come riferito dalla Sig.ra ...omissis..., ammontano a circa € 30,00 al mese.

Risposta al quesito n. 8

Come riferito nei punti precedenti, l'immobile secutato è stato edificato anteriormente al 1967 e risponde ai requisiti urbanistici vigenti.

Risposta al quesito n. 9

L'Attestato di Prestazione Energetica non può essere emesso in quanto non esiste impianto di riscaldamento.

Risposta al quesito n. 11

La descrizione del bene è conforme a quanto contenuto nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 12

Esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Risposta ai quesiti nn. 13 - 14

L'identificativo dell'immobile esecutato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta ai quesiti nn. 15 - 16

E' necessario procedere ad eseguire variazioni catastali per l'aggiornamento della planimetria per le diverse partizioni interne e rettifiche del locale bagno.

Risposta al quesito n. 17

Le formalità pregiudiziali iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

- 1. Il 02/07/2013 Rep. Part. 1649 - Reg. Gen. 15124 iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Popolare di Fondi SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
- 2. Il 23/01/2015 Rep. Part. 155 - Reg. Gen. 1449 iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Popolare di Fondi SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*

3. *Il 19/10/2016 Rep. Part. 3514 - Reg. Gen. 21947 iscrizione ipoteca Conc. Amm./Risc.ne da Ruolo/Avviso esecutivo a favore di Equitalia Serv. di Risc.ne SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
4. *Il 23/11/2017 Rep. Part. 4123 - Reg. Gen. 26080 iscrizione ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
5. *Il 07/08/2018 Rep. Part. 13371 - Reg. Gen. 19028 trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
6. *Il 03/10/2018 Rep. Part. 15960 - Reg. Gen. 22514 rettifica a trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*

Risposta al quesito n. 18

L'immobile in esame risulta attualmente occupato dalla Sig.na*omissis*... figlia della co-esecutata ...*omissis*... che lo ha ricevuto in assegnazione bonaria dagli altri co-eredi proprietari.

Risposta al quesito n. 19

Per quanto è stato possibile accertare sul bene non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti fatto salvo per le iscrizioni ipotecarie e gli atti di pignoramento già citati.

Risposta ai quesiti nn. 20 - 21 - 22

Sul bene in questione, per quanto è stato possibile accertare, non sono stati riscontrati diritti demaniali o servitù pubbliche e su di esso non vi sono oneri o vincoli di natura condominiali.

Sotto l'aspetto di utilizzazione (*normativa urbanistica*) l'immobile principale ha una vocazione prettamente abitativa.

Risposta al quesito n. 23

Agli atti del Comune di Fondi non è stato possibile reperire la Concessione Edilizia che ha reso possibile l'edificazione della costruzione di maggior consistenza nel quale è ubicato l'immobile esecutato.

Si riscontra comunque che l'immobile nella sua configurazione attuale rispecchia qualitativamente quanto riportato nella planimetria catastale.

Risposta ai quesiti nn. 24 - 25

Dagli atti del procedimento emerge comunque l'effettiva titolarità degli esecutati ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis....

Non è stata riscontrata, altresì, la presenza in atti di eventuali contitolari.

Risposta ai quesiti nn. 26 - 27

Come argomentato in precedenza, la stima verrà sviluppata accertando il probabile valore di mercato per l'immobile esecutato nella configurazione attuale.

La stima del compendio immobiliare, riferita all'appartamento, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Il criterio di stima applicato è di tipo diretto ed è il criterio del metodo per punti di merito o dei coefficienti di differenziazione (vedi Manuale di F. Paglia e P. Carvelli - Ed. EPC/2012).

Questo metodo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sulle caratteristiche che determinano il valore di un bene.

In pratica consiste nello stabilire il valore medio di mercato, desunto da fonte affidabile e valido per un immobile analogo a quello di stima, ed applicando dei coefficienti di aumento/riduzione ricavati dal confronto tra parametri che tengono conto dei fattori precipui di ogni immobile.

Si specifica che il fabbricato in esame è posizionato in zona centrale/centro storico e risulta ben collegata con il tessuto urbano ed extra urbano del territorio.

Il bene esecutato è situato in Via San Domenico 7 del Comune di Fondi (LT): è in un vicolo del centro storico della città di Fondi nelle immediate vicinanze del complesso religioso di San Domenico.

Ne consegue una buona posizione logistica che consente di poter usufruire comodamente di tutti i servizi offerti dal centro cittadino.

Ciò posto ed a seguito di verifica della quotazione di mercato espletata sia sulla Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e sia a mezzo dei valori riportati dall'acclarata Società operante nel settore Immobiliare "Borsino Immobiliare" che sul portale telematico si avvale sul territorio di consolidate agenzie specializzate del settore.

A conforto di tali dati si è comunque riscontrato il dato così acquisito interpellando in loco agenzie immobiliari per una migliore contestualizzazione del bene in esame.

Da quanto sopra esposto se ne ricava:

- Il dato fornito dalla banca dati **OMI** per le quotazioni riferite all'Anno 2019 - 1° Semestre e per strutture ricadenti nella Fascia/Zona Centrale/Centro storico - Codice di Zona B1 - Microzona catastale n. 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili con destinazione residenziale, riporta un valore medio di mercato per la tipologia "Abitazioni di tipo

economico" in stato conservativo normale, **il valore medio pari ad €/mq 875,00.**

- Il dato fornito da **"Borsino Immobiliare"** riporta una quotazione riferita ad una abitazione di tipo economico in stato conservativo definito "Buono stato" **un valore medio pari ad €/mq 797,00.**
- La verifica dei dati suddetti presso accreditate **Agenzie Immobiliari** operanti sul territorio nella città di Fondi ha fornito **un valore medio di mercato pari a circa €/mq 900,00.**

Si adotta pertanto un prezzo di mercato (**Pm**) pari al valore medio di cui sopra dato da **€/mq 860,00 (Euro Ottocentosessanta/00 al metroquadrato).**

Resta stabilito che tale prezzo unitario sarà sottoposto agli abbattimenti percentuali derivati dai fattori intrinseci ed estrinseci in cui l'immobile attualmente versa, i c.d. coefficienti di differenziazione, e qui di seguito indicati.

L'elemento finale da stabilire è quello relativo al coefficiente (**Kj**) che scaturisce dagli apprezzamenti e dai deprezzamenti in relazione alla zona ed allo stato di manutenzione: in funzione di ciò possiamo stabilire che i fattori che concorrono ad individuare la zona si desumono dalle tabelle che seguono:

- **Zona (vedi tabelle A e B)**

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali di aumento e/o decremento di cui alle tabelle **A e B** che contemplano i valori per *caratteri ambientali, età, tipologia, posizione, panoramicità-orientamento, caratteri tecnologici, stato di conservazione.*

TABELLA

A

Caratteri ambientali	Età	Tipologia	Posizione
----------------------	-----	-----------	-----------

Ottimi	1,05	5 anni	1,00	Villa	2,00	Periferica
Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90	Fab. Civile	1,25	Semi periferica
Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80	Fab. Economico	1,05	Centrale
Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70	Fab. Popolare	0,80	Degradata
				Fab. Rurale	0,70	
				Villino	1,40	

TABELLA B

Panoramicità - Orientamento		Caratteri tecnologici		Stato di conservazione	
Ottima	1,00	Ottimi	1,00	Normale	1,00
Media	0,90	Buoni	0,90	Mediocre	0,80
Scadente	0,60	Mediocri	0,80	Scadente	0,60
		Scadenti	0,70		

- **Manutenzione e gravami** (vedi tabelle C e D)

Lo stabile in esame, nonostante l'epoca della realizzazione, allo stato si presenta in discrete condizioni.

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali riportate nelle tabelle C e D, ove verranno contrapposti i fattori gravanti dall'immobile in esame con quelli posseduti da un ipotetico immobile con caratteristiche normali.

TABELLA C)

Fabbricato	Kx	Tipologia di riferimento	Ky
Zona: Centrale	1,40	Zona: Centrale	1,40
Età: oltre 50 anni	0,70	Età: oltre 50 anni	0,70
Car. Ambientali: buoni	1,00	Car. Ambientali: buoni	1,00
Car. Tecnol.: mediocri	0,80	Car. Tecnol.: buoni	0,90
Orientamento: media	0,90	Orientamento: media	0,90
Conservazione: normale	1,00	Conservazione: normale	1,00

Tip.gia: Fabbr. economico	1,05	Tip.gia: fabbricato civile	1,25
---------------------------	------	----------------------------	------

TABELLA D)

Caratteristiche	Fabbricato	Tipologia riferimento	Kj= Kx/ky
Zona	1,40	1,40	1,00
Età	0,70	0,70	1,00
Car. Ambientali	1,00	1,00	1,00
Car. Tecnologici	0,80	0,90	0,89
Orientamento	0,90	0,90	1,00
Conservazione	1,00	1,00	1,00
Tip.gia edilizia	1,05	1,25	0,84

Nel nostro caso avremo allora:

$$Kj = (1,00+1,00+1,00+0,89+1,00+1,00+0,84)/7 = 6,73/7 = 0,96$$

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE IMMOBILE (Vim)

In relazione agli elementi stabiliti possiamo soddisfare la formula innanzi indicata per stabilire il valore

$$Vim = Pm \times Sc \times Kj$$

Dove:

Pm = prezzo di mercato = €/mq 860,00;

Sc = superficie complessiva ragguagliata = mq. 99,83;

Kj = coefficiente = 0.96

Nel nostro caso avremo allora per il fabbricato:

$$Vim \text{ Fabbricato} = 860,00 \times 99,83 \times 0,96 = \text{€ } 82.419,65$$

che in cifra tonda fornisce il valore del Lotto 2 pari ad € 82.500,00.

LOTTO 4

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Comune di Fondi - Immobili censiti al
NCEU Foglio 30 Particella 1178 Sub. 3 e 8 (Abitazione e corte esclusiva)

Il presente Lotto è costituito da una casa per civile abitazione con annessa una piccola corte sito in Via Portone della Corte, 52.

L'immobile è composto da un appartamento posto al piano secondo e da una corte esclusiva posta a piano terra ed appartenenti ai Signori ...omissis... ciascuno per una metà e, quindi, per l'intero valore:

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.lla/Sub	Categ.	Consis.	R.C.
Abitazione	Fondi	Via Portone della Corte 52	30	1178/3e8	A/3	4 vani	€ 320,20

L'appartamento fu acquistato pro indiviso ed in quota pari tra loro dai coniugi ...omissis... e Formiconi Fernando, in regime di separazione dei beni, ancora nello stato di rustico con atto del notaio Dr. D.A. Morelli in Fondi in data 08/04/1993 - Rep. 4812 unitamente alla corte esclusiva posta a piano terra.

L'appartamento fa parte di una costruzione di maggior consistenza edificata con la Concessione Edilizia n. 2472 rilasciata dal Comune di Fondi in data 21/05/1991: tale atto è stato acquisito presso il Comune stesso e viene allegata alla presente CTU.

RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di poter espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed eseguite le opportune verifiche e visure aggiornate presso il Comune di Fondi - Ufficio Condono Edilizio, l'UTE di Latina, riguardante il comune censuario di Fondi, nonché presso la conservatoria dei Registri Immobiliari per l'acquisizione di qualsiasi elemento utile per la stesura della presente perizia.

Anche al fine di una razionale caratterizzazione del lotto di vendita, la descrizione che segue fornisce anche gli elementi identificativi del bene

stimato.

Per tale immobile si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto ed è da ritenere corretta l'identificazione catastale.

Risposta al quesito n. 1

Esaminati attentamente gli atti del fascicolo processuale, si è constatata la completezza della documentazione in esso contenuta.

Risposta al quesito n. 2

L'immobile interessato dalla presente stima fu edificato, nell'ambito di una costruzione di maggior consistenza di cui ne fa parte, con Concessione Edilizia n. 2472 del 21/05/1991.

Risposta ai quesiti nn. 3 - 4 - 10

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti suddetti, lo Scivente ha provveduto ad inviare agli esecutati, a mezzo raccomandata a/r, al creditore procedente ed al custode, a mezzo PEC, l'avviso per l'inizio delle operazioni peritali.

Tali operazioni hanno avuto luogo il giorno 24/09/2019 alla presenza del custode Avv. Vania Ricci e della figlia dei proprietari Sig.na ...omissis... che ha consentito l'accesso all'immobile.

E' stata eseguita una ricognizione del bene e sono state scattate alcune foto che sono riscontrabili nell'apposito allegato alla presente relazione.

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi, che risulta sostanzialmente affine con le mappe censuarie, con quanto riportato nell'elaborato grafico associato alla Concessione Edilizia si evidenziano alcune difformità.

La diversa consistenza rilevata potrebbe verosimilmente essere dovuta

ad una variante operata sulla Concessione stessa di cui però non v'è traccia negli uffici comunali; unico elemento è la data di introduzione in mappa della planimetria catastale che risale al 22/01/1996 cioè circa 5 anni dopo il rilascio della C.E..

Per tale motivo è stata presentata idonea istanza al GE per essere autorizzato ad eseguire l'aggiornamento delle mappe censuarie.

Per quanto riguarda il titolo autorizzativo per la conformità agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fondi è stato accertato che il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 2472 del 21.05.1991.

Dall'analisi delle planimetrie catastali si rileva che:

- L'appartamento sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 68,74 mq e per circa 33,25 mq Sup. Utile Non Res.le per balconi e ripostiglio equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 19,95 mq.
- La corte esclusiva a piano terra sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 24,66 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 14,79 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $68,74+19,95+14,79 = 103,48$ mq per una cubatura dell'appartamento pari a circa 221,18 mc.

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rileva:

- L'appartamento sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 71,03 mq e per circa 34,11 mq Sup. Utile Non Res.le per balconi e terrazzi equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 20,46 mq.
- La corte esclusiva a piano terra sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 20,16 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 12,09 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq

$71,03+20,46+12,09 = 103,58$ mq, corrispondenti ad una cubatura dell'appartamento pari a circa 238,26 mc.

Si riscontra pertanto una modestissima variazione rispetto alle mappe censuarie pari a 17,08 mc in aumento che costituisce circa il 7,72% in più.

Dall'esame delle planimetrie associate alla Concessione Edilizia si rileva che l'appartamento sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 85,20 mq e per circa 85,50 mq Sup. Utile Non Res.le per balconi e terrazzi equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 51,30 mq.

Nella Concessione Edilizia non è presente la corte esclusiva.

Quindi la Superficie totale raggiagliata dell'appartamento è pari a mq $85,20+51,30 = 136,50$ mq cui corrisponde una cubatura pari a circa 279,23 mc..

Se ne ricava pertanto dal confronto tra quanto rilevato in sito, sostanzialmente analogo in termini plano-volumetrici con le piante catastali, e quanto ascrivibile a quanto concesso dalla Concessione Edilizia Permesso a Costruire una differenza in diminuzione di circa

Sup. Totale raggiagliata mq $136,50 - 103,58 = 32,92$

Volume Totale mc $279,23 - 238,26 = 40,97$.

Il bene esecutato è situato in Via Portone della Corte 52 (già Via Appia lato Itri 5^a traversa) del Comune di Fondi (LT): il portone d'ingresso al fabbricato è posto in posizione arretrata rispetto alla via comunale e sul lato destro è posizionata la corte esclusiva chiusa da un cancello in ferro a due ante con apposto il civico 52A.

Al civico 52 di Via Portone della Corte vi si accede da Via Lazio che si allaccia dopo poco alla strada Statale n. 7 - Via Appia nel tratto che da Fondi porta verso Itri; nelle vicinanze si trova anche Via della Stazione che, in prosecuzione, conduce alla Via Fondi Sperlonga che raggiunge il litorale.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente, di essere prossimi al centro della città di Fondi e nei pressi della viabilità che conduce fuori dell'abitato stesso.

Gli immobili esegutati risultano nella piena proprietà dei signori ...omissis.

Abitazione:

Fg 30 - P.Ila 1178 - Subb. 3 e 8 - Piano secondo e corte esclusiva - Catg. A/3 - Classe 4 - Vani 4 - Sup. catastale Totale 93 mq il cui totale escluse aree scoperte è di 93 mq. - Rendita € 320,20.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'abitazione è ubicata al secondo piano di un fabbricato di maggior consistenza: è costituito da zona soggiorno pranzo, 2 vani, disimpegno, zona ingresso ed un bagno: **il tutto sviluppa circa 71,03 mq netti di superficie residenziale**; frontalmente è presente un ampio balcone, nel quale è stato ricavato un ripostiglio, ed altro balcone sul lato sinistro: **il tutto sviluppa circa 34,11 mq netti di superficie equivalenti a mq 20,46 di superficie non residenziale.**

La corte esclusiva è costituita da un'area asfaltata posta al piano terra nelle immediate vicinanze del portone d'ingresso allo stabile dove è ubicato l'appartamento in parola: vi si accede da un cancello carrabile in ferro a due ante; **il tutto sviluppa circa 20,16 mq netti di superficie equivalenti a mq 12,09 di superficie non residenziale.**

Dai rilievi di dettaglio eseguiti nel corso del sopralluogo ed illustrati nell'elaborato grafico allegato alla presente CTU si ricava la tabella riassuntiva sottoriportata:

Destinazione	Sup. Netta[mq]	Coeff.	Sup. Conv.le
Appartamento al secondo piano	71,03	1	71,03
Balconi e ripostiglio	34,11	0,60	20,46

Corte esclusiva	20,16	0,60	12,09
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			103,58

Altezza utile interna abitazione: ml. 2,85
 Superficie netta abitazione: mq 105,14;
 Superficie Convenzionale complessiva: mq. 103,58

4. Caratteristiche costruttive

Struttura realizzata in c.a. con tamponatura in laterizio - solaio in latero cemento;

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle;

Le pareti interne sono realizzate in forati;

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Gli infissi esterni sono realizzati in pvc e doppiovetro;

L'impianto elettrico è realizzato con rete di terra attestato al quadro elettrico domestico e risulta allacciato alla rete di distribuzione;

L'impianto idrico è presente e risulta allacciato alla rete idrica;

L'impianto termico è autonome allacciato alla rete cittadina: esiste caldaia esterna;

Il sistema di smaltimento reflui è allacciato alla rete fognaria cittadina.

Per quanto attiene le condizioni generali dell'abitazione, le stesse risultano buone.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile in esame alla data del sopralluogo del 24/09/2019 risulta occupato dalla famiglia...omissis... che vi risiedono stabilmente.

Risposta al quesito n. 6

Presso il Comune di Fondi (LT) - Servizi Demografici è stato acquisito il certificato degli esecutati dai quali risulta:

...omissis.

Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio di Latina per la Soc. ...omissis... risulta che ...omissis... e ...omissis... rivestono la carica di Amministratori mentre ...omissis..., ...omissis... e Formiconi Fernando risultano soci della Società anzidetta.

Risposta al quesito n. 7

Non sussistono formalità di natura condominiale e né di altra natura così come richiesti nel citato quesito.

Risposta al quesito n. 8

L'immobile esecutato è stato realizzato nell'ambito della costruzione del fabbricato di maggior consistenza in forza della Concessione Edilizia n. 2472 del 21/05/2001.

Dall'analisi di tale concessione e dal confronto con le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si è rilevato:

- a. la quasi totale conformità tra la pianta catastale e lo stato dei luoghi;
- b. la difformità con le planimetrie associate alla Conc. Edilizia;
- c. la superficie dell'appartamento e la sua volumetria nella configurazione di cui al punto a. sono inferiori a quanto risultante dalla Conc. Edilizia.

Se ne deduce pertanto che la costruzione, e quindi l'appartamento, hanno avuto con molta probabilità una variante in corso d'opera che lo scrivente non ha riscontrato presso gli uffici comunali.

Risposta al quesito n. 9

L'Attestato di Prestazione Energetica non può essere emesso in quanto

la prova di efficienza non può aver luogo per mancanza sia del libretto caldaia nonché delle certificazioni previste.

Risposta al quesito n. 11

La descrizione del bene è conforme a quanto contenuto nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 12

Esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ma non tra questa e quanto riportato nella Concessione Edilizia n. 2472 del 21.05.1991.

Risposta ai quesiti nn. 13 - 14

L'identificativo dell'immobile esecutato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta ai quesiti nn. 15 - 16

E' necessario procedere ad eseguire variazioni catastali per l'aggiornamento della planimetria a causa di rettifiche delle dimensioni interne dell'appartamento.

Risposta al quesito n. 17

Le formalità pregiudiziali iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

1. *Il 02/07/2013 Rep. Part. 1649 - Reg. Gen. 15124 iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Popolare di Fondi SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*

2. *Il 23/01/2015 Rep. Part. 155 - Reg. Gen. 1449 iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Popolare di Fondi SpA -Il gravame interessa l'intero Lotto.*
3. *Il 23/11/2017 Rep. Part. 4123 - Reg. Gen. 26080 iscrizione ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
4. *Il 07/08/2018 Rep. Part. 13371 - Reg. Gen. 19028 trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
5. *Il 03/10/2018 Rep. Part. 15960 - Reg. Gen. 22514 rettifica a trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - il gravame interessa l'intero Lotto.*

Risposta al quesito n. 18

L'immobile in esame risulta occupato dalla famiglia Formiconi - ...omissis... che vi vive stabilmente.

Risposta al quesito n. 19

Per quanto è stato possibile accertare sul bene non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti fatto salvo per le iscrizioni ipotecarie e gli atti di pignoramento già citati.

Risposta ai quesiti nn. 20 - 21 - 22

Sul bene in questione, per quanto è stato possibile accertare, non sono stati riscontrati diritti demaniali o servitù pubbliche e su di esso non vi sono oneri o vincoli di natura condominiali.

Sotto l'aspetto di utilizzazione (*normativa urbanistica*) l'immobile principale ha una vocazione prettamente abitativa.

Risposta al quesito n. 23

Agli atti del Comune di Fondi è stato possibile acquisire la Concessione Edilizia n. 2472 del 21/05/1991.

Non è stato possibile riscontrare l'esistenza di altre autorizzazioni per varianti e/o condoni interessanti l'appartamento in questione.

Risposta ai quesiti nn. 24 - 25

Dagli atti del procedimento emerge comunque l'effettiva titolarità degli esecutati ...omissis..

Non è stata riscontrata, altresì, la presenza in atti di eventuali contitolari.

Risposta ai quesiti nn. 26 - 27

Come argomentato in precedenza, la stima verrà sviluppata accertando il probabile valore di mercato per l'immobile esecutato nella configurazione attuale.

La stima del compendio immobiliare, riferita all'appartamento, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Il criterio di stima applicato è di tipo diretto ed è il criterio del metodo per punti di merito o dei coefficienti di differenziazione (vedi Manuale di F. Paglia e P. Carvelli - Ed. EPC/2012).

Questo metodo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sulle caratteristiche che determinano il valore di un bene.

In pratica consiste nello stabilire il valore medio di mercato desunto da fonte affidabile e valido per un immobile analogo a quello di stima, applicando

dei coefficienti di aumento/riduzione ricavati dal confronto tra parametri che tengono conto dei fattori precipui di ogni immobile.

Al civico 52 di Via Portone della Corte vi si accede da Via Lazio che si allaccia dopo poco alla strada Statale n. 7 - Via Appia nel tratto che da Fondi porta verso Itri; nelle vicinanze si trova anche Via della Stazione che, in prosecuzione, conduce alla Via Fondi Sperlonga che raggiunge il litorale.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente, di essere prossimi al centro della città di Fondi e nei pressi della viabilità che conduce fuori dell'abitato stesso.

Si specifica che il fabbricato in esame è posizionato in zona centrale che risulta ben collegata con il tessuto urbano ed extra urbano del territorio.

Ciò posto ed a seguito di verifica della quotazione di mercato espletata sia sulla Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e sia a mezzo dei valori riportati dall'acclarata Società operante nel settore Immobiliare "Borsino Immobiliare" che sul portale telematico si avvale sul territorio di consolidate agenzie specializzate del settore.

A conforto di tali dati si è comunque riscontrato il dato così acquisito interpellando in loco agenzie immobiliari per una migliore contestualizzazione del bene in esame.

Da quanto sopra esposto se ne ricava:

- Il dato fornito dalla banca dati **OMI** per le quotazioni riferite all'Anno 2019 - 1° Semestre e per strutture ricadenti nella Fascia Centrale/Centro storico - Codice di Zona B1 - Microzona catastale n. 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili con destinazione residenziale, riporta un valore medio di mercato per la tipologia "Abitazioni civili", in stato conservativo normale, **il valore medio pari ad €/mq 1.375,00.**

- Il dato fornito da "**Borsino Immobiliare**" riferisce come valore di riferimento riferito ad una abitazione civile in stato conservativo definito "Buono stato" **un valore medio pari ad €/mq 1.018,00.**
- La verifica dei dati suddetti presso accreditate **Agenzie Immobiliari** operanti sul territorio nella città di Fondi ha fornito **un valore medio di mercato pari ad €/mq 1.650,00 per l'appartamento.**

Si adotta pertanto un prezzo di mercato (**Pm**) pari al valore medio di cui sopra dato da circa **€/mq 1.350,00 (Euro Milletrecentocinquanta/00 al metroquadrato).**

Resta stabilito che tale prezzo unitario sarà sottoposto agli abbattimenti percentuali derivati dai fattori intrinseci ed estrinseci in cui l'immobile attualmente versa, i c.d. coefficienti di differenziazione, e qui di seguito indicati.

L'elemento finale da stabilire è quello relativo al coefficiente (**Kj**) che scaturisce dagli apprezzamenti e dai deprezzamenti in relazione alla zona ed allo stato di manutenzione.

In funzione di ciò possiamo stabilire che i fattori che concorrono ad individuare la zona si desumono dalle tabelle che seguono:

Zona (vedi tabelle A e B)

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali di aumento e/o decremento di cui alle tabelle **A e B** che contemplano i valori per *caratteri ambientali, età, tipologia, posizione, panoramicità-orientamento, caratteri tecnologici, stato di conservazione.*

TABELLA

A

Caratteri ambientali	Età	Tipologia	Posizione
----------------------	-----	-----------	-----------

Ottimi	1,05	5 anni	1,00	Villa	2,00	Periferica
Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90	Fab. Civile	1,25	Semi periferica
Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80	Fab. Economico	1,05	Centrale
Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70	Fab. Popolare	0,80	Degradata
				Fab. Rurale	0,70	
				Villino	1,40	

TABELLA B

Panoramicità - Orientamento		Caratteri tecnologici		Stato di conservazione	
Ottima	1,00	Ottimi	1,00	Normale	1,00
Media	0,90	Buoni	0,90	Mediocre	0,80
Scadente	0,60	Mediocri	0,80	Scadente	0,60
		Scadenti	0,70		

- **Manutenzione e gravami** (vedi tabelle C e D)

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali riportate nelle tabelle C e D, ove verranno contrapposti i fattori gravanti dall'immobile in esame con quelli posseduti da un ipotetico immobile con caratteristiche normali.

TABELLA C)

Fabbr. Civile	Kx	Tipologia di riferimento	Ky
Zona: Centrale	1,40	Zona: Centrale	1,40
Età: tra 20 e 50 anni	0,80	Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Car. Ambientali: buoni	1,00	Car. Ambientali: buoni	1,00
Car. Tecnol.: buoni	0,90	Car. Tecnol.: buoni	0,90
Orientamento: media	0,90	Orientamento: media	0,90
Conservazione: normale	1,00	Conservazione: normale	1,00
Tipologia: Fabbr. civile	1,25	Tipologia: Fabbr. civile	1,25

TABELLA D)

Caratteristiche	Fabbr. Civile	Tipologia riferimento	Kj= Kx/ky
Zona	1,40	1,40	1,00
Età	0,80	0,80	1,00
Car. Ambientali	1,00	1,00	1,00
Car. Tecnologici	0,90	0,90	1,00
Orientamento	0,90	0,90	1,00
Conservazione	1,00	1,00	1,00
Tip.gia edilizia	1,25	1,25	1,00

Nel nostro caso avremo allora:

$$Kj = (1,00+1,00+1,00+1,00+1,00+1,00+1,00)/7 = 7,00/7 = 1,00$$

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE IMMOBILE (Vim)

In relazione agli elementi stabiliti possiamo soddisfare la formula innanzi indicata per stabilire il valore

$$Vim = Pm \times Sc \times Kj$$

Dove:

Pm = prezzo di mercato = €/mq 1.350,00;

Sc = superficie complessiva ragguagliata = mq. 103,58;

Kj = coefficiente = 1,00

Nel nostro caso avremo allora per il fabbricato:

$$Vim \text{ Fabbricato} = 1.350,00 \times 103,58 \times 1,00 = € 139.883,00$$

Pertanto il valore complessivo del Lotto 4 in cifra tonda ammonta ad € 140.000,00.

LOTTO 5

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Comune di Fondi - Immobili censiti al
 NCEU Foglio 29 Particella 2140 Sub 11 (Abitazione)
 NCEU Foglio 29 Particella 2140 Sub 4 (Garage/Deposito)

NCEU Foglio 29 Particella 2140 Sub 8 (Posto auto)**NCT Foglio 29 Particella 2138 Ente urbano (Corte comune)**

Il presente Lotto è costituito da una casa per civile abitazione, da un garage/magazzino, da un posto auto piano piloty e da una quota indivisa della corte comune al complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili sopra descritti siti in Fondi (LT) Via Olbia, 15.

Tale corte comune è classificata al Catasto Terreni come agrumeto: tale incongruenza dovrà essere rettificata.

L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano secondo e terzo appartenente ai Signori ...omissis. ciascuno per una metà e, quindi, per l'intero valore; per la corte comune la proprietà è di un sedicesimo ciascuno e, quindi, per una quota complessiva pari ad 1/8 e che qui si associa per costituerne il Lotto di vendita:

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Abitazione	Fondi	Via Olbia 15	29	2140/11	A/2	7,5 vani	716,58	1/1
Garage	Fondi	Via Olbia 15	29	2140/4	C/2	23 mq	€ 60,58	1/1
Posto auto	Fondi	Via Olbia 15	29	2140/8	C/6	24 mq	€ 53,30	1/1
Corte comune	Fondi	Via Olbia 15	29	2138	Agrumeto	308 mq	€ 2,86	1/8

Gli immobili in esecuzione e la relativa quota di corte comune furono acquistati da ...omissis... con atto di compravendita del notaio Dr. A. Schettino in Minturno in data 21/12/1999 al Rep. 49614 (*Allegato alla presente CTU*).

Tali immobili sono stati costruiti nell'ambito del complesso edilizio costituito da due palazzine individuate con la lettera A e B: i cespiti in questione appartengono alla palazzina A.

Le costruzioni hanno avuto la Concessione Edilizia n. 2954 del 16.04.1994.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo con quanto rappresentato nella CE suddetta riguardano, a meno di alcuni partizioni interne diverse e la creazione di un secondo bagno, la presenza della scala interna di collegamento tra l'appartamento ed il vano soprastante al terzo piano, vano che peraltro risulta negli elaborati grafici della Concessione Edilizia sopra richiamata come sottotetto.

C'è comunque totale aderenza tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, introdotte in data 29/01/1998, e lo stato dei luoghi a meno dell'apertura di una porta per il collegamento tra la sala e la cucina.

RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di poter espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed eseguite le opportune verifiche e visure aggiornate presso il Comune di Fondi - Ufficio Condono Edilizio, l'UTE di Latina, riguardante il comune censuario di Fondi, nonché presso la conservatoria dei Registri Immobiliari per l'acquisizione di qualsiasi elemento utile per la stesura della presente perizia.

Anche al fine di una razionale caratterizzazione del lotto di vendita, la descrizione che segue fornisce anche gli elementi identificativi del bene stimato.

Per tale immobile si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto ed è da ritenere corretta l'identificazione catastale.

Risposta al quesito n. 1

Esaminati attentamente gli atti del fascicolo processuale, si è constatata la completezza della documentazione in esso contenuti.

Risposta al quesito n. 2

Gli immobili interessati dalla presente stima furono edificati, nell'ambito della realizzazione di un complesso edilizio di maggior consistenza, con la Concessione Edilizia n. 2954 del 16.04.1994.

Ai coniugi ...omissis... tali immobili pervennero con atto di compravendita giusto atto notaio Dr. Schettino A. in Minturno del 21.12.1999 - Rep. 49614 e risultavano identificati al Catasto Urbano del Comune di Fondi (LT) al Foglio 2140 - P.IIIa 2140 Sub. 11 (Abitazione), Sub. 4 (Locale magazzino), Sub 8 (Posto macchina) e P.IIIa 2138 per il terreno.

In tale atto viene indicata la presenza del sottotetto al piano terzo a servizio del piano secondo.

Risposta ai quesiti nn. 3 - 4 - 10

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti suddetti, lo Scivente ha provveduto ad inviare agli esecutati, a mezzo raccomandata a/r, al creditore procedente ed al custode, a mezzo PEC, l'avviso per l'inizio delle operazioni peritali.

Tali operazioni hanno avuto luogo il giorno 24/09/2019 alla presenza del custode Avv. Vania Ricci e dell'esecutataomissis... che ha consentito l'accesso all'immobile.

E' stata eseguita una ricognizione del bene e sono state scattate alcune foto che sono riscontrabili nell'apposito allegato alla presente relazione.

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle mappe censuarie si è riscontrato una sostanziale conformità delle volumetrie a meno della sola apertura di una porta di comunicazione tra il salone e la cucina.

Per tale motivo è stata presentata idonea istanza al GE per essere autorizzato ad eseguire l'aggiornamento delle mappe censuarie.

Per quanto riguarda il titolo autorizzativo per la conformità agli

strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fondi, è stato appurato che gli immobili eseguiti fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza edificato in forza della Concessione Edilizia n. 2954 del 16/09/1994.

Dall'analisi delle planimetrie catastali si rileva che:

- L'appartamento sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 104,04 mq ed una Sup. Utile Non Res.le per circa 41,42 mq per balconi e terrazzi e per circa 80,80 mq per il locale sottotetto che complessivamente equivalgono ad una Sup. Raggiagliata di 73,33 mq.
- Il locale magazzino al piano terra sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 23,20 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 13,92 mq.
- Il posto auto al piano terra sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 23,50 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 14,10 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $104,04+73,73+13,92+14,10 = 205,79$ mq cui corrisponde una cuatura pari a mc 347,48.

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rileva:

- L'appartamento sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 104,05 mq ed una Sup. Utile Non Res.le per circa 43,11 mq per balconi e terrazzi e per circa 79,31 mq per il locale sottotetto che complessivamente equivalgono ad una Sup. Raggiagliata di 73,45 mq.
- Il locale magazzino al piano terra sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 22,79 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 13,67 mq.
- Il posto auto al piano terra sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 23,47 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 14,08 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $104,05+73,45+13,67+14,08 = 205,25$ mq, cui corrisponde una cubatura pari a

circa 349,21 mc.

Dall'esame delle planimetrie che sono associate alla Concessione Edilizia n. 2954 del 16.04.1994 si rileva:

- L'appartamento sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 105,40 mq ed una Sup. Utile Non Res.le per circa 37,50 mq per balconi che equivalgono ad una Sup. Raggiagliata di 22,50 mq.
- Il locale magazzino al piano terra sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 17,35 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 10,41 mq.
- Il posto auto al piano terra sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 25,00 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 15,00 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $105,40+22,50+10,41+15,00 = 153,31$ mq cui corrisponde una cubatura pari a circa 350,00 mc.

Se ne ricava pertanto dal confronto tra quanto rilevato in sito, sostanzialmente analogo in termini plano-volumetrici con le piante catastali, e quanto ascrivibile a quanto concesso dalla Concessione Edilizia una differenza in aumento per le superfici ed una leggera diminuzione sulla cubatura pari a:

Sup. Totale raggiagliata mq $205,24 - mq 153,29 = + mq 51,95$

Volume Totale mc $349,21 - mc 350,00 = - mc 0,79$.

Il bene esecutato è situato in Via Olbia 15 (già Via Madonna delle Grazie) del Comune di Fondi (LT): l'ingresso del complesso immobiliare nel quale sono inseriti i cespiti esecutati rimangono arretrati rispetto alla fascia stradale.

Al civico 15 di Via Olbia vi si accede da Via Madonna delle Grazie che corre parallelamente a Via della Stazione: ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente di poter raggiungere comodamente sia il

centro cittadino e sia, in prosecuzione di Via della Stazione, la viabilità di collegamento con la marina di Fondi e Sperlonga.

Gli immobili esegutati risultano nella piena proprietà dei signori
...omissis..

Abitazione:

Fg. 29 - P.IIa 2140 - Sub. 11 - Piano Secondo e Terzo - Catg. A/2 - Classe 4 - Vani 7,5 - Sup. catastale Totale 175 mq il cui totale escluse aree scoperte è di 166 mq. - Rendita € 716,58.

Garage/Magazzino:

Fg. 29 - P.IIa 2140 - Sub. 4 - Catg. C/2 - Cons. 23 mq - Rendita € 60,58

Posto auto:

Fg. 29 - P.IIa 2140 - Sub. 8 - Catg. C/6 - Cons. 24 mq - Rendita € 53,30

Corte comune:

Fg. 29 - P.IIa 2138 - Qualità Agrumeto - Cl. 2 - Sup. 308 mq - Rendita Dominicale € 7,16 *per la quota di 1/8.*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare nel quale sono ubicati i cespiti è delimitato da un muretto sormontato da recinzione: all'ingresso è posizionato un cancello motorizzato per l'ingresso veicolare ed un cancello per l'ingresso pedonale.

Entrando da detto cancello si passa sul lotto identificato come corte comune che risulta interamente asfaltato e su cui si affacciano gli ingressi dei garage/magazzini della palazzina B.

Alle spalle della predetta palazzina si trova la palazzina A: l'ingresso allo stabile è rialzato rispetto al piano stradale ed è dotato di videocitofono.

Dai rilievi di dettaglio eseguiti nel corso del sopralluogo si è rilevato:

- L'appartamento è costituito da cinque vani, disimpegno, zona ingresso ripostiglio e due bagni: **il tutto sviluppa circa 104,05 mq netti di superficie residenziale**; nella parte antistante è presente un balcone che lo contorna su tre lati oltre a un balconcino laterale: **il tutto sviluppa circa 43,11 mq netti di superficie equivalenti a mq 25,86 di superficie non residenziale.**
- Il locale sottotetto al terzo piano è adibito ad uso abitativo e vi si accede da una scala a chiocciola interna è composto da un unico vano: **il tutto sviluppa circa 79,31 mq netti di superficie equivalenti a mq 47,58 di superficie non residenziale.**
- Il locale garage/magazzino al piano terra è costituito da due vani ed un bagno: **il tutto sviluppa circa 22,79 mq netti di superficie equivalenti a mq 13,67 di superficie non residenziale.**
- Il posto auto al piano piloty ha comodo accesso ed agevoli aree di manovra: **tale spazio sviluppa circa 23,47 mq netti di superficie equivalenti a mq 14,08 di superficie non residenziale.**

Dai rilievi di dettaglio eseguiti nel corso del sopralluogo ed illustrati nell'elaborato grafico allaegato alla presente CTU si ricava la tabella riassuntiva sottoriportata:

Destinazione	Sup. Netta[mq]	Coeff.	Sup. Conv.le
Appartamento al piano secondo	104,05	1	104,05
Locale sottotetto	79,31	0,60	47,58
Balconi e terrazzi	43,11	0,60	25,86
Garage/Magazzino	22,79	0,60	13,67
Posto auto	23,47	0,60	14,08
Quota 1/8 della corte comune di mq 380	47,50	0,60	28,50
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			220,07
App.to, Sottotetto, Posto auto, Corte Com.			

Altezza utile interna abitazione: ml. 2,80 al piano secondo;
ml. 2,18/0,98 per il sottotetto
ml. 3,45 per il garage/magazzino
ml 3,45 per il posto auto;

Sup.cie netta totale abitazione comprensiva del sottotetto: mq. 183,36;

Sup.cie Convenzionale complessiva abitazione (Abit./Sottotetto): mq.177,46

Sup.cie Convenzionale complessiva (Abit./Sottotetto/Pertinenze/Quota corte
comune): mq.220,07

5. Caratteristiche costruttive

Struttura realizzata in c.a. con tamponatura in laterizio - solaio in latero cemento;

Il tetto è a falde;

Esiste una scala a chiocciola di collegamento tra il piano secondo ed il piano terzo sottotetto;

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle;

Le pareti interne sono realizzate in forati;

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Gli infissi esterni sono realizzati in pvc e doppiovetro;

L'impianto elettrico è realizzato con rete di terra attestato al quadro elettrico domestico e risulta allacciato alla rete di distribuzione;

L'impianto idrico è presente e risulta allacciato alla rete idrica;

L'impianto termico è autonomo con caldaia esterna allacciata alla rete cittadina;

Il sistema di smaltimento reflui è allacciato alla rete fognaria cittadina.

Lo stabile risulta ben rifinito.

Per quanto attiene le condizioni generali dell'abitazione, le stesse risultano buone.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile in esame alla data del sopralluogo del 24/09/2019 risulta occupato dalla famiglia ...omissis... che vi risiede stabilmente.

Risposta al quesito n. 6

Presso il Comune di Fondi (LT) - Servizi Demografici è stato acquisito il certificato degli esecutati dai quali risulta:

...omissis...

Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio di Latina per la Soc. ...omissis... risulta che ...omissis... e ...omissis... rivestono la carica di Amministratori mentre ...omissis..., ...omissis... e Formiconi Fernando risultano soci della Società anzidetta.

Risposta al quesito n. 7

Non sussistono formalità di natura condominiale e né di altra natura così come richiesti nel citato quesito.

Risposta al quesito n. 8

Gli immobili esecutati risultano conformi alla Concessione Edilizia n. 2954 del 16.04.1994 con la quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte.

Per il locale sottotetto si può procedere con la regolarizzazione invocando la Legge Regionale 15/09 sul recupero ai fini abitativi di sottotetti, fatte salve le determinazioni che il Comune di Fondi vorrà attuare in sede di valutazione.

Risposta al quesito n. 9

L'Attestato di Prestazione Energetica non può essere emesso in quanto la prova di efficienza per mancanza sia del libretto caldaia nonché delle certificazioni previste non può aver luogo

Risposta al quesito n. 11

La descrizione del bene è conforme a quanto contenuto nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 12

Esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, a meno di alcune rettifiche dovute a diverse partizioni interne.

Risposta ai quesiti nn. 13 - 14

L'identificativo dell'immobile esecutato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta ai quesiti nn. 15 - 16

E' necessario procedere ad eseguire variazioni catastali per l'aggiornamento delle planimetrie.

Risposta al quesito n. 17

Le formalità pregiudiziali iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

1. *Il 02/07/2013 Rep. Part. 1649 - Reg. Gen. 15124 iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Popolare di Fondi SpA - Il gravame interessa la sola abitazione.*

2. *Il 23/01/2015 Rep. Part. 155 - Reg. Gen. 1449 iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Popolare di Fondi SpA - Il gravame interessa la sola abitazione.*
3. *Il 19/10/2016 Rep. Part. 3514 - Reg. Gen. 21947 iscrizione ipoteca Conc. Amm./Risc.ne da Ruolo/Avviso esecutivo a favore di Equitalia Serv. di Risc.ne SpA - Il gravame interessa l'abitazione, il garage e il posto auto.*
4. *Il 23/11/2017 Rep. Part. 4123 - Reg. Gen. 26080 iscrizione ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
5. *Il 07/08/2018 Rep. Part. 13371 - Reg. Gen. 19028 trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
6. *Il 03/10/2018 Rep. Part. 15960 - Reg. Gen. 22514 rettifica a trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*

Risposta al quesito n. 18

L'immobile in esame risulta occupato dagli esecutati ...omissis... e Coppola Anna che vi risiedono stabilmente con la propria famiglia.

Risposta al quesito n. 19

Per quanto è stato possibile accertare sul bene non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti fatto salvo per le iscrizioni ipotecarie e gli atti di pignoramento già citati.

Risposta ai quesiti nn. 20 - 21 - 22

Sul bene in questione, per quanto è stato possibile accertare, non sono stati riscontrati diritti demaniali o servitù pubbliche e su di esso non vi sono oneri o vincoli di natura condominiali.

Sotto l'aspetto di utilizzazione (*normativa urbanistica*) l'immobile principale ha una vocazione prettamente abitativa.

Risposta al quesito n. 23

Agli atti del Comune di Fondi è stato possibile acquisire la Concessione Edilizia n. 2954 del 16.04.1994.

Risposta ai quesiti nn. 24 - 25

Dagli atti del procedimento emerge comunque l'effettiva titolarità degli esecutati ...omissis... e COPPOLA Anna.

Non è stata riscontrata, altresì, la presenza in atti di eventuali contitolari.

Risposta ai quesiti nn. 26 - 27

Come argomentato in precedenza, la stima verrà sviluppata accertando il probabile valore di mercato per l'immobile esecutato nella configurazione attuale.

La stima del compendio immobiliare, riferita all'appartamento, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Il criterio di stima applicato è di tipo diretto ed è il criterio del metodo per punti di merito o dei coefficienti di differenziazione (vedi Manuale di F. Paglia e P. Carvelli - Ed. EPC/2012).

Questo metodo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sulle caratteristiche che determinano il valore di un bene.

In pratica consiste nello stabilire il valore medio di mercato, desunto da fonte affidabile e valido per un immobile analogo a quello di stima, ed

applicando dei coefficienti di aumento/riduzione ricavati dal confronto tra parametri che tengono conto dei fattori precipui di ogni immobile.

Si specifica che il fabbricato in esame è posizionato in zona che risulta ben collegata con il tessuto urbano ed extra urbano del territorio.

Il bene esecutato è situato in Via Olbia 15 del Comune di Fondi (LT): vi si accede da Via Madonna delle Grazie che corre parallela a Via della Stazione che, in prosecuzione, conduce verso la zona della marina di Fondi.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente sia di raggiungere comodamente sia il centro città e sia le zone balneari.

Ciò posto ed a seguito di verifica della quotazione di mercato espletata sia sulla Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e sia a mezzo dei valori riportati dall'acclarata Società operante nel settore Immobiliare "Borsino Immobiliare" che sul portale telematico si avvale sul territorio di consolidate agenzie specializzate del settore.

A conforto di tali dati si è comunque riscontrato il dato così acquisito interpellando in loco agenzie immobiliari per una migliore contestualizzazione del bene in esame.

Da quanto sopra esposto se ne ricava:

- Il dato fornito dalla banca dati **OMI** per le quotazioni riferite all'Anno 2019 - 1° Semestre e per strutture ricadenti nella fascia Centrale/Centro storico - Codice di Zona B1 - Microzona catastale n. 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili con destinazione residenziale, riporta un valore medio di mercato per la tipologia "Abitazioni civili" stato conservativo normale , **il valore medio pari ad €/mq 1.375,00.**

- Il dato fornito da "**Borsino Immobiliare**" riferisce come valore di riferimento riferito ad una abitazione civile in stato conservativo definito "Buono stato" **un valore medio pari ad €/mq 1.018,00.**
- La verifica dei dati suddetti presso accreditate **Agenzie Immobiliari** operanti sul territorio nella città di Fondi ha fornito **un valore medio di mercato pari ad €/mq 1.750,00 per l'appartamento, del posto auto e della quota della corte comune mentre è di € 15.000,00 il valore del magazzino/garage.**

Si adotta pertanto un prezzo di mercato (**Pm**) pari al valore medio di cui sopra dato da **€/mq 1.400,00 (Euro Millequattrocento/00 al metroquadrato)** che comprende l'appartamento, il posto auto e la quota di 1/8 della corte comune mentre è di **€ 15.000,00 (Euro Quindicimila/00)** il valore del magazzino/garage.

Resta stabilito che tale prezzo unitario sarà sottoposto agli abbattimenti percentuali derivati dai fattori intrinseci ed estrinseci in cui l'immobile attualmente versa, i c.d. coefficienti di differenziazione, e qui di seguito indicati.

L'elemento finale da stabilire è quello relativo al coefficiente (**Kj**) che scaturisce dagli apprezzamenti e dai deprezzamenti in relazione alla zona ed allo stato di manutenzione.

In funzione di ciò possiamo stabilire che i fattori che concorrono ad individuare la zona si desumono dalle tabelle che seguono:

- **Zona (vedi tabelle A e B)**

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali di aumento e/o decremento di cui alle tabelle **A e B** che contemplano i valori per

caratteri ambientali, età, tipologia, posizione, panoramicità-orientamento, caratteri tecnologici, stato di conservazione.

**TABELLA
A**

Caratteri ambientali		Età		Tipologia		Posizione
Ottimi	1,05	5 anni	1,00	Villa	2,00	Periferica
Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90	Fab. Civile	1,25	Semi periferica
Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80	Fab. Economico	1,05	Centrale
Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70	Fab. Popolare	0,80	Degradata
				Fab. Rurale	0,70	
				Villino	1,40	

TABELLA B

Panoramicità - Orientamento		Caratteri tecnologici		Stato di conservazione	
Ottima	1,00	Ottimi	1,00	Normale	1,00
Media	0,90	Buoni	0,90	Mediocre	0,80
Scadente	0,60	Mediocri	0,80	Scadente	0,60
		Scadenti	0,70		

- **Manutenzione e gravami (vedi tabelle C e D)**

Lo stabile in esame risulta essere in buone condizioni ed è dotato di un buon grado di finiture.

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali riportate nelle tabelle C e D, ove verranno contrapposti i fattori gravanti dall'immobile in esame con quelli posseduti da un ipotetico immobile con caratteristiche normali.

TABELLA C)

Fabbr. civile	Kx	Tipologia di riferimento	Ky
Zona: Centrale	1,20	Zona: Centrale	1,20
Età: tra 20 e 50 anni	0,80	Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Car. Ambientali: buoni	1,00	Car. Ambientali: buoni	1,00
Car. Tecnol.: buoni	0,90	Car. Tecnol.: buoni	0,90
Orientamento: media	0,90	Orientamento: media	0,90
Conservazione: normale	1,00	Conservazione: normale	1,00
Tipologia: Fabbr. civile	1,25	Tipologia: Fabbr. civile	1,25

TABELLA D)

Caratteristiche	Villino	Tipologia riferimento	Kj= Kx/ky
Zona	1,20	1,20	1,00
Età	0,80	0,80	1,00
Car. Ambientali	1,00	1,00	1,00
Car. Tecnologici	0,90	0,90	1,00
Orientamento	0,90	0,90	1,00
Conservazione	1,00	1,00	1,00
Tip.gia edilizia	1,25	1,25	1,00

Nel nostro caso avremo allora:

$$K_j = (1,00+1,00+1,00+1,00+1,00+1,00+1,00)/7 = 7,00/7 = 1,00$$

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE IMMOBILE (Vim)

In relazione agli elementi stabiliti possiamo soddisfare la formula innanzi indicata per stabilire il valore

$$V_{im} = P_m \times S_c \times K_j$$

Dove:

P_m = prezzo di mercato = €/mq 1.400,00;

S_c = superficie complessiva ragguagliata = mq. 220,07;

K_j = coefficiente = 1,00

Nel nostro caso avremo allora per il fabbricato:

Vim Abit./Posto auto/Quota corte comune = 1.400,00 x 220,07 x 1,00 = €

308.098,00 ed, in cifra tonda, € 308.000,00

Per il magazzino viene considerato la quotazione media di mercato per beni simili che viene considerato pari ad € 15.000,00

Vim Magazzino/garage = € 15.000,00

Pertanto il valore complessivo del Lotto 5 ammonta ad € 323.000,00

LOTTO 6

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

**Comune di Fondi - Immobili censiti al
NCEU Foglio 38 Particella 751 (Abitazione)
NCT Foglio 38 Particella 751 Ente urbano**

Il presente Lotto è costituito da una casa per civile abitazione e dalla corte esclusiva sito in Fondi (LT) Via A. Ligabue, 2.

Negli atti della procedura è citata anche la particella 751 del Catasto terreni classificata come Ente urbano che viene considerata come facente parte dell'unità immobiliare.

L'immobile in esame, porzione di un villino bifamiliare, è costituito da un piano terra, piano primo e da un seminterrato appartenenti ai Signori ...omissis... e ...omissis... così identificati:

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Abitazione	Fondi	Via A. Ligabue 2	38	751	A/7	7 vani	€ 666,81	1/1
Terreno	Fondi	Via A. Ligabue 2	38	751	Ente urbano	325 mq	-	1/1

L'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto agli esecutati dalla compravendita per atto notaio Viscogliosi G.B. in Fondi del 24.02.1986 - Rep. 2059. (Allegato alla presente CTU).

Per quanto riguarda l'autorizzazione edilizia lo scrivente, dopo svariati accessi al Comune di Fondi, non è stato in grado di reperire alcun titolo.

Dall'atto di compravendita sopra citato se ne è ricavata l'identificazione: Concessione Edilizia n. 146 del 08.09.1977 rilasciata dal Comune di Fondi.

In mancanza della citata Concessione Edilizia nonché degli elaborati di progetto ad essa relativi, lo scrivente non è in grado di stabilire la cubatura assentita e, pertanto, valutare se allo stato attuale esistono difformità plano-volumetriche.

Ci si è basati dall'analisi della planimetria catastale che riporta come data di inserimento il Prot. LT0122364 del 18/07/2006.

RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di poter espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed eseguite le opportune verifiche e visure aggiornate presso il Comune di Fondi - Ufficio Condono Edilizio, l'UTE di Latina, riguardante il comune censuario di Fondi, nonché presso la conservatoria dei Registri Immobiliari per l'acquisizione di qualsiasi elemento utile per la stesura della presente perizia.

Anche al fine di una razionale caratterizzazione del lotto di vendita, la descrizione che segue fornisce anche gli elementi identificativi del bene stimato.

Per tale immobile si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto ed è da ritenere corretta l'identificazione catastale.

Risposta al quesito n. 1

Esaminati attentamente gli atti del fascicolo processuale, si è constatata la completezza della documentazione in esso contenuta.

Risposta al quesito n. 2

L'immobile interessato dalla presente stima è stato edificato con la Concessione Edilizia n. 146 del 08/09/1977.

Ai coniugi ...omissis.../Perrino pervenne con atto di compravendita giusto atto notaio Viscogliosi G.B. in Fondi del 24/02/1986 - Rep. 2059 risultando identificata al N.C.E.U. del Comune di Fondi (LT) al Foglio 85 - P.IIIa 751.

Risposta ai quesiti nn. 3 - 4 - 10

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti suddetti, lo Scivente ha provveduto ad inviare agli esecutati, a mezzo raccomandata a/r, al creditore procedente ed al custode, a mezzo PEC, l'avviso per l'inizio delle operazioni peritali.

Tali operazioni hanno avuto luogo il giorno 24/09/2019 alla presenza del custode Avv. Vania Ricci e degli esecutati Sig.ri ...omissis... e ...omissis... che hanno consentito l'accesso all'immobile.

E' stata eseguita una ricognizione del bene e sono state scattate alcune foto che sono riscontrabili nell'apposito allegato alla presente relazione.

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle mappe censuarie si è riscontrato una sostanziale conformità delle volumetrie a meno di alcune modifiche e diverse distribuzioni interne che riguardano essenzialmente il piano terra e seminterrato mentre il primo piano è risultato qualitativamente in linea con quanto accatastato.

Peraltro la corte esclusiva non è presente nelle mappe censuarie.

Per tale motivo è stata presentata idonea istanza al GE per essere

autorizzato ad eseguire l'aggiornamento delle mappe censuarie.

Stante la complessità dei rilievi da eseguirsi è stato disposto un secondo sopralluogo che si è tenuto in data 14/11/2019.

Per quanto riguarda il titolo autorizzativo per la conformità agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fondi è stato appurato, da quanto riportato nell'atto di compravendita dell'immobile, che il fabbricato in esame è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 146 del 08/09/1977.

Dopo vari accessi al Comune di Fondi non è stato possibile reperire tale Concessione e pertanto, ai fini della valutazione delle superfici/cubature assentite, ci si baserà su quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Dall'analisi delle planimetrie catastali si rileva che:

- Il piano terra sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 49,02 mq e per circa 31,54 mq Sup. Utile Non Res.le per balconi e terrazzi equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 18,92 mq.
- Il piano primo sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 52,80 mq.
- Il piano seminterrato sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 48,96 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 29,38 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $49,02+52,80+18,92+29,38 = 150,12$ mq per una cubatura pari 429,65 mc.

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rileva:

- Il piano terra sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 79,45 mq e per circa 27,09 mq Sup. Utile Non Res.le per balconi e terrazzi equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 16,25 mq.
- Il piano primo sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 56,47 mq e per circa 18,27 mq Sup. Utile Non Res.le per balconi e terrazzi equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 10,96 mq.

- Il piano seminterrato sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 78,39 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 47,03 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $79,45+16,25+56,47+10,96+47,03 = 210,16$ mq per una cubatura pari a 585,53 mc.

I valori sopra ottenuti portano a definire una maggior consistenza dell'immobile nella sua configurazione attuale rispetto ai valori desumibili dalle planimetrie catastali sia in termini di superficie (+60mq circa) e sia in termini di volume (+156mc circa).

In mancanza della Concessione Edilizia e di eventuali atti ad essa associati, si considera che il volume in eccesso rispetto a quanto desumibile dalle planimetrie catastali sia mancante di titolo autorizzativo.

Il maggior aumento di volume realizzato, ancorchè non sanabile atteso che la data della insorgenza del debito è successiva all'ultima norma che regola gli abusi edilizi Legge 324/2003, può essere considerato come strutturalmente solidale alla struttura del fabbricato e non può essere eliminato per attuare il ripristino a quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia.

Pertanto si potrà procedere alla sola fiscalizzazione della situazione attuale.

Il bene esecutato, parte di un villino bifamiliare, è situato nel Comune di Fondi ed è posizionato sull'angolo costituito da Via A. Ligabue 2 (già Via Appia lato Itri) e Via Appia SS n.7: si accede all'immobile con un cancello pedonale posizionato sulla prima strada ed un ingresso carrabile sulla seconda.

A completamento è presente all'intorno della casa una corte esclusiva estesa per circa 184 mq.

Si raggiunge Via Ligabue dall'abitato della città di Fondi lungo la citata Strada Statale n. 7 - Via Appia nel tratto di collegamento con la città di Itri e con altra viabilità vicinale che, in prosecuzione, conduce verso il litorale.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente di poter comodamente raggiungere il centro abitato e/o di dirigersi verso l'esterno collegandosi al sistema viario regionale.

L'immobile esecutato risulta nella piena proprietà dei signori ...omissis... e censito al N.C.E.U. del Comune di Fondi (LT) - Via A. Ligabue 2 (già Via Appia Itri snc)

Fabbricato:

Fg 38 - P.lla 751 - Piano Terra, Primo e Seminterrato - Catg. A/7 - Classe 2 - Vani 7 - Sup. catastale Totale 163 mq il cui totale escluse aree scoperte è di 155 mq. - Rendita € 668,81.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato per civile abitazione, porzione di un villino bifamiliare, si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato:

- Il piano terra, situato in posizione rialzata rispetto al piano di campagna di circa 1,10 metri dall'area circostante, è costituito da due vani, disimpegno, zona ingresso ed un bagno: **il tutto sviluppa circa 79,45 mq netti di superficie residenziale**; nella parte antistante è presente un piccolo terrazzo coperto per un'area di circa 7,07 mq mentre nella parte retrostante è presente una tettoia per circa 20,02 mq: **il tutto sviluppa circa 27,09 mq netti di superficie equivalenti a mq 16,25 di superficie non residenziale.**
- Il primo piano, cui si accede da scala interna, è costituito da tre vani, disimpegno, zona ingresso ed un bagno: **il tutto sviluppa circa 56,47**

mq netti di superficie residenziale; nella parte laterale è presente un terrazzo che copre un'area di circa 18,27 mq: **per una superficie equivalente a mq 10,96 di superficie non residenziale.**

- Il piano seminterrato, adibito ad uso abitativo cui vi si accede da una scala interna, è composta da 2 vani ed un bagno e piccolo portico antistante: **il tutto sviluppa circa 78,39 mq netti di superficie equivalenti a mq 47,03 di superficie non residenziale.**

Dai rilievi di dettaglio eseguiti nel corso del sopralluogo ed illustrati nell'elaborato grafico allegato alla presente CTU si ricava la tabella riassuntiva sottoriportata:

Destinazione	Sup. Netta[mq]	Coeff.	Sup. Conv.le
Appartamento a piano terra e primo	135,92	1	135,92
Seminterrato	78,39	0,60	47,03
Balconi, Terrazze, porticati e pertinenze	45,36	0,60	27,22
Terreno Ente urbano P.lla 715 per 265 mq di cui 25 mq al 10% ed i restanti 240 mq al 2%	25,00	0,10	2,50
	240,00	0,02	4,80
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			217,47

Altezza utile interna abitazione: ml. 2,80 al piano terra;
ml. 3,15 - 2,60 al piano primo;
ml. 2,00 al piano semin.to;

Superficie netta abitazione: mq. 259,67;

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 217,47.

6. Caratteristiche costruttive

Struttura mista realizzata in c.a. con tamponatura in laterizio - solaio in latero cemento;

Il tetto a falde;

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle;

Le pareti interne sono realizzate in forati;

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Gli infissi esterni sono realizzati in pvc e doppiovetro;

L'impianto elettrico è realizzato con rete di terra attestato al quadro elettrico domestico e risulta allacciato alla rete di distribuzione;

L'impianto idrico è presente e risulta allacciato alla rete idrica;

L'impianto termico è costituito da caldaia esterna per il piano primo e terra mentre per il piano seminterrato c'è un termocamino e l'acqua calda è garantita da scaldino a metano.

Il sistema di smaltimento reflui è allacciato alla rete fognaria cittadina.

Le condizioni generali dell'abitazione risultano buone.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile in esame alla data del sopralluogo del 24/09/2019 risulta occupato dai coniugi ...omissis... che vi risiedono stabilmente.

Risposta al quesito n. 6

Presso il Comune di Fondi (LT) - Servizi Demografici è stato acquisito il certificato degli esecutati dai quali risulta:

...omissis...

Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio di Latina per la Soc. ...omissis... risulta che ...omissis... e ...omissis... rivestono la carica di Amministratori mentre ...omissis..., ...omissis... e Formiconi Fernando risultano soci della Società anzidetta.

Risposta al quesito n. 7

Non sussistono formalità di natura condominiale e né di altra natura così come richiesti nel citato quesito.

Risposta al quesito n. 8

Come ampiamente argomentato nei punti precedenti, non è stato possibile acquisire la Concessione Edilizia che comunque è la n. 146 del 08/09/1977 come rilevato dall'atto di compravendita degli esecutati.

Risposta al quesito n. 9

L'Attestato di Prestazione Energetica non può essere emesso in quanto la mancanza sia del libretto della caldaia nonché delle certificazioni previste non consente l'effettuazione della prova di efficienza prevista.

Risposta al quesito n. 11

La descrizione del bene è conforme a quanto contenuto nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 12

Esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ma non tra questa e lo stato attuale dei luoghi con particolare riferimento al locale seminterrato.

Risposta ai quesiti nn. 13 - 14

L'identificativo dell'immobile esecutato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta ai quesiti nn. 15 - 16

E' necessario procedere ad eseguire variazioni catastali per l'aggiornamento delle planimetrie.

Risposta al quesito n. 17

Le formalità pregiudiziali iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

1. *Il 23/11/2017 Rep. Part. 4123 - Reg. Gen. 26080 iscrizione ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
2. *Il 07/08/2018 Rep. Part. 13371 - Reg. Gen. 19028 trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
3. *Il 03/10/2018 Rep. Part. 15960 - Reg. Gen. 22514 rettifica a trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - il gravame interessa l'intero Lotto.*

Risposta al quesito n. 18

L'immobile in esame risulta occupato dai coniugi ...omissis... che vi abitano stabilmente.

Risposta al quesito n. 19

Per quanto è stato possibile accertare sul bene non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti fatto salvo per le iscrizioni ipotecarie e gli atti di pignoramento già citati.

Risposta ai quesiti nn. 20 - 21 - 22

Sul bene in questione, per quanto è stato possibile accertare, non sono stati riscontrati diritti demaniali o servitù pubbliche e su di esso non vi sono oneri o vincoli di natura condominiali.

Sotto l'aspetto di utilizzazione (*normativa urbanistica*) l'immobile principale ha una vocazione prettamente abitativa.

Risposta al quesito n. 23

Agli atti del Comune di Fondi non è stato possibile acquisire la Concessione Edilizia n. 214 del 08/09/1977 citato nell'atto di compravendita dell'immobile da parte degli esecutati.

Risposta ai quesiti nn. 24 - 25

Dagli atti del procedimento emerge comunque l'effettiva titolarità degli esecutati ...omissis...

Non è stata riscontrata, altresì, la presenza in atti di eventuali contitolari.

Risposta ai quesiti nn. 26 - 27

Come argomentato in precedenza, la stima verrà sviluppata accertando il probabile valore di mercato per l'immobile esecutato nella configurazione attuale.

La stima del compendio immobiliare, riferita all'appartamento, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Il criterio di stima applicato è di tipo diretto ed è il criterio del metodo per punti di merito o dei coefficienti di differenziazione (vedi Manuale di F. Paglia e P. Carvelli - Ed. EPC/2012).

Questo metodo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sulle caratteristiche che determinano il valore di un bene.

In pratica consiste nello stabilire il valore medio di mercato, desunto da fonte affidabile e valido per un immobile analogo a quello di stima, ed applicando dei coefficienti di aumento/riduzione ricavati dal confronto tra parametri che tengono conto dei fattori precipui di ogni immobile.

Si specifica che il fabbricato in esame è posizionato in zona che, seppur semi periferica, risulta ben collegata con il tessuto urbano ed extra urbano del territorio.

Il bene esecutato è situato in Via A. Ligabue 2 del Comune di Fondi (LT): vi si accede dalla Strada Statale n. 7 - Via Appia per Itri e, in prosecuzione, conduce verso il litorale.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente di poter raggiungere comodamente il centro città e di collegarsi con il sistema viario all'esterno dell'abitato abbastanza agevolmente.

Ciò posto ed a seguito di verifica della quotazione di mercato espletata sia sulla Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e sia a mezzo dei valori riportati dall'acclarata Società operante nel settore Immobiliare "Borsino Immobiliare" che sul portale telematico si avvale sul territorio di consolidate agenzie specializzate del settore.

A conforto di tali dati si è comunque riscontrato il dato così acquisito interpellando in loco agenzie immobiliari per una migliore contestualizzazione del bene in esame.

Da quanto sopra esposto se ne ricava:

- Il dato fornito dalla banca dati **OMI** per le quotazioni riferite all'Anno 2019 - 1° Semestre e per strutture ricadenti nella Fascia Centrale/Centro storico - Codice di Zona B1 - Microzona catastale n. 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili con destinazione residenziale, riporta un valore medio di mercato per la tipologia "Abitazioni civili", e, tenuto conto del buon stato dell'immobile, con uno stato conservativo ottimo **il valore medio pari ad €/mq 1.675,00.**

- Il dato fornito da "**Borsino Immobiliare**" riferisce come valore di riferimento riferito ad una tipologia di "Ville e villini" in stato conservativo definito "Buono stato" **un valore medio pari ad €/mq 1.170,00.**
- La verifica dei dati suddetti presso accreditate **Agenzie Immobiliari** operanti sul territorio nella città di Fondi ha fornito **un valore medio di mercato pari ad €/mq 1.700,00.**

Si adotta pertanto un prezzo di mercato (**Pm**) pari al valore medio di cui sopra dato da circa **€/mq 1.500,00 (Euro Millecinquecento/00 al metroquadrato).**

Resta stabilito che tale prezzo unitario sarà sottoposto agli abbattimenti percentuali derivati dai fattori intrinseci ed estrinseci in cui l'immobile attualmente versa, i c.d. coefficienti di differenziazione.

L'elemento finale da stabilire è quello relativo al coefficiente (**Kj**) che scaturisce dagli apprezzamenti e dai deprezzamenti in relazione alla zona ed allo stato di manutenzione.

In funzione di ciò possiamo stabilire che i fattori che concorrono ad individuare la zona si desumono dalle tabelle che seguono:

- **Zona** (vedi tabelle A e B)

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali di aumento e/o decremento di cui alle tabelle **A e B** che contengono i valori per *caratteri ambientali, età, tipologia, posizione, panoramicità-orientamento, caratteri tecnologici, stato di conservazione.*

TABELLA

A

Caratteri ambientali	Età	Tipologia	Posizione
----------------------	-----	-----------	-----------

Ottimi	1,05	5 anni	1,00	Villa	2,00	Periferica
Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90	Fab. Civile	1,25	Semi periferica
Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80	Fab. Economico	1,05	Centrale
Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70	Fab. Popolare	0,80	Degradata
				Fab. Rurale	0,70	
				Villino	1,40	

TABELLA B

Panoramicità - Orientamento		Caratteri tecnologici		Stato di conservazione	
Ottima	1,00	Ottimi	1,00	Normale	1,00
Media	0,90	Buoni	0,90	Mediocre	0,80
Scadente	0,60	Mediocri	0,80	Scadente	0,60
		Scadenti	0,70		

- **Manutenzione e gravami** (vedi tabelle C e D)

L'appartamento in esame è in buono stato.

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali riportate nelle tabelle C e D, ove verranno contrapposti i fattori gravanti dall'immobile in esame con quelli posseduti da un ipotetico immobile con caratteristiche normali.

TABELLA C)

Villino	Kx	Tipologia di riferimento	Ky
Zona: Centrale	1,40	Zona: Centrale	1,40
Età: tra 20 e 50 anni	0,80	Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Car. Ambientali: buoni	1,00	Car. Ambientali: buoni	1,00
Car. Tecnol.: buoni	0,90	Car. Tecnol.: buoni	0,90
Orientamento: media	0,90	Orientamento: media	0,90
Conservazione: normale	1,00	Conservazione: normale	1,00
Tipologia: villino	1,40	Tipologia: villino	1,40

TABELLA D)

Caratteristiche	Villino	Tipologia riferimento	Kj= Kx/ky
Zona	1,40	1,40	1,00
Età	0,80	0,80	1,00
Car. Ambientali	1,00	1,00	1,00
Car. Tecnologici	0,90	0,90	1,00
Orientamento	0,90	0,90	1,00
Conservazione	1,00	1,00	1,00
Tip.gia edilizia	1,40	1,40	1,00

Nel nostro caso avremo allora:

$$Kj = (1,00+1,00+1,00+1,00+1,00+1,00+1,00)/7 = 7,00/7 = 1,00$$

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE IMMOBILE (Vim)

In relazione agli elementi stabiliti possiamo soddisfare la formula innanzi

indicata per stabilire il valore

$$Vim = Pm \times Sc \times Kj$$

Dove:

Pm = prezzo di mercato = €/mq 1.500,00;

Sc = superficie complessiva ragguagliata = mq. 217,47;

Kj = coefficiente = 1,00

Nel nostro caso avremo allora per il fabbricato:

$$Vim \text{ Fabbricato} = 1.500,00 \times 217,47 \times 1,00 = \text{€ } 326.205,00$$

che in cifra tonda fornisce il valore complessivo del **Lotto 6** pari ad

€ 326.00,00

LOTTO 7

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Comune di Fondi - Immobile censito al
...omissis...

Il presente Lotto è costituito da una casa per civile abitazione sita in Fondi (LT) Via di Sant'Elia, 16 ed è costituita da un piano terra e da un secondo piano e sottotetto appartenente ai Signori ...omissis.. ciascuno proprietari per la metà e, quindi, per l'intero che costituiscono il Lotto di vendita:

Identificativo	Comune	Località	Foglio	P.IIa/Sub	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Abitazione	Fondi	Via di Sant'Elia 16	16	886/3 e 6	A/2	5 vani	€ 477,72	1/1

L'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto agli esecutati giusto atto di compravendita giusto atto notaio Viscogliosi G.B. in Fondi del 20.09.1993 - Rep. 16963 e risultava identificata al N.C.E.U. del Comune di Fondi (LT) al Foglio 16 - Mappale 886 - Subalterno 6 e 3 alla Partita 10049 (Allegato alla presente CTU).

L'immobile è stato edificato, nell'ambito della realizzazione di una costruzione di maggior consistenza, con la Concessione Edilizia in Variante n. 2367 del 29.04.1991 rilasciata dal Comune di Fondi alla parte venditrice della compravendita sopra indicata.

La Concessione Edilizia suddetta è stata acquisita presso il Comune di Fondi e dal confronto tra gli elaborati grafici e lo stato dei luoghi sono emerse alcune differenze.

La difformità palese riguarda il locale sottotetto posto al piano terzo che non risulta né nella Concessione Edilizia e né nelle planimetrie catastali.

RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di poter espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed eseguite le opportune verifiche e visure aggiornate presso il Comune di Fondi - Ufficio Condono Edilizio, l'UTE di Latina, riguardante il comune censuario di Fondi, nonché presso la conservatoria dei

Registri Immobiliari per l'acquisizione di qualsiasi elemento utile per la stesura della presente perizia.

Anche al fine di una razionale caratterizzazione del lotto di vendita, la descrizione che segue fornisce anche gli elementi identificativi del bene stimato.

Per tale immobile si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto ed è da ritenere corretta l'identificazione catastale.

Risposta al quesito n. 1

Esaminati attentamente gli atti del fascicolo processuale, si è constatata la completezza della documentazione in esso contenuti.

Risposta al quesito n. 2

L'immobile interessato dalla presente stima fu edificato con Concessione Edilizia in Variante n. 2367 del 29/04/1991 su un area identificata al catasto terreni del Comune di Fondi (LT) al foglio 16 - particelle 654/655 e pervenne agli esecutati con atto di compravendita giusto atto Viscogliosi G.B. in Fondi del 20.09.1993 - Rep. 16963 e risultava identificata al NCEU del Comune di Fondi (LT) al Foglio 16 - Mappale 886 - Subalterni 6 e 3 alla Partita 10049.

Risposta ai quesiti nn. 3 - 4 - 10

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti suddetti, lo Scivente ha provveduto ad inviare agli esecutati, a mezzo raccomandata a/r, al creditore procedente ed al custode, a mezzo PEC, l'avviso per l'inizio delle operazioni peritali.

Tali operazioni hanno avuto luogo il giorno 24/09/2019 alla presenza del custode Avv. Vania Ricci e dell'esecutato Sig. ...omissis... che ha consentito l'accesso all'immobile.

E' stata eseguita una ricognizione del bene e sono state scattate alcune foto che sono riscontrabili nell'apposito allegato alla presente relazione.

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle mappe censuarie e negli elaborati grafici associati alla Concessione Edilizia si è riscontrato una sostanziale conformità delle volumetrie a meno di alcune modifiche e diverse distribuzioni interne per il piano terra e per il piano secondo.

Diversamente si è riscontrata la presenza di un locale sottotetto posto al piano terzo non presente in nessun elaborato: tale vano verosimilmente è stato realizzato con la costruzione stessa e successivamente è stato utilizzato dall'esecutato.

Per i motivi suddetti è stata presentata idonea istanza al GE per essere autorizzato ad eseguire l'aggiornamento delle mappe censuarie.

Per quanto riguarda il titolo autorizzativo per la conformità agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fondi si è appurato che il fabbricato in esame è stato edificato con la Concessione Edilizia in Variante n. 2367 del 29.04.1991.

Dall'analisi delle planimetrie catastali si rileva che:

- Il piano terra sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 53,29 mq per un portico equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 31,97 mq.
- Il piano secondo sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 83,80 mq ed una Sup. Utile Non Res.le per balcone di circa 36,70 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 22,02 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $31,97+83,80+22,02 = 137,79$ mq, cui corrisponde una cubatura pari a circa 332,89 mc.

Dall'esame dei dati rilevati nel corso del sopralluogo si rileva:

- Il piano terra sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 50,05 mq per un portico ed equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 30,03 mq ed una corte di mq 95,45.
- Il piano secondo sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 83,17 mq ed una Sup. Utile Non Res.le per balcone di circa 36,42 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 21,85 mq.
- Il sottotetto al piano terzo sviluppa una Sup. Non Res.le per circa 60,12 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 36,07 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $30,03+83,17+21,85+36,07 = 171,12$ mq cui corrisponde una cubatura pari a circa 322,68 mc.

Dall'esame delle planimetrie associate alla Concessione Edilizia si rileva:

- Il piano terra sviluppa una Sup. Utile Non Res.le per circa 87,27 mq per un portico ed equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 52,36 mq.
- Il piano secondo sviluppa una Sup. Utile Res.le per circa 83,98 mq ed una Sup. Utile Non Res.le per balcone di circa 47,10 mq equivalente ad una Sup. Raggiagliata di 28,26 mq.

Quindi per una Superficie totale raggiagliata pari a mq $52,36+83,98+28,26 = 164,60$ mq cui corrisponde una cubatura pari a circa 317,49 mc.

Se ne ricava pertanto dal confronto tra quanto rilevato in sito e quanto concesso dalla Concessione Edilizia una differenza in aumento di scarsa entità pari a:

Sup. Totale raggiagliata mq $171,12 - 164,60 = 6,52$

Volume Totale mc $322,68 - 317,49 = 5,19$

Il bene esecutato, situato in Via di Sant'Elia 16 (già Via San Magno) del

Comune di Fondi (LT), fa parte di un fabbricato di maggior consistenza: vi si accede sia dal piano terra che si accede al portico con accesso carrabile, e sia dal fronte strada dove è ubicato un portone che da accesso allo stabile nel quale è ubicato l'immobile.

Al civico 16 di Via Sant'Elia vi si accede da Via San Magno situate entrambe nelle immediate vicinanze della Via Prov.le Fondi - Lenola.

Ne consegue quindi una buona posizione semi periferica che consente di poter raggiungere comodamente tanto il centro abitato quanto le infrastrutture viarie per le aree esterne.

Gli immobili eseguiti risultano nella piena proprietà dei signori ...omissis... censito al N.C.E.U. del Comune di Fondi (LT) - Via di Sant'Elia 16 (già Via San Magno snc)

Fabbricato:

Fg 16 - P.lla 886 - Subb. 3 e 6 - Piano Terra e Secondo - Catg. A/2 - Classe 4 - Vani 5 - Sup. catastale Totale 123 mq il cui totale escluse aree scoperte è di 99 mq. - Rendita € 477,72.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento per civile abitazione si sviluppa al piano terra, al piano secondo ed al piano e terzo (sottotetto):

- Il piano terra è costituito da una corte di circa 95,45 mq e da un portico di circa 50,05 mq: **il tutto sviluppa circa 145,50 mq netti equivalenti a mq 87,30 di superficie non residenziale;**
- Il piano secondo è costituito da tre vani, soggiorno/pranzo, corridoi e disimpegno, e due bagni: **il tutto sviluppa circa 83,17 mq netti di superficie residenziale;** perimetralmente all'appartamento è presente un balcone che copre un'area di circa 36,42 mq **che sviluppa una**

superficie equivalente pari a mq 21,85 di superficie non residenziale.

- Il piano terzo/sottotetto cui si dalla scala condominiale ed è composta da un unico vano, bagno e ripostiglio: **il tutto sviluppa circa 60,12 mq netti di superficie equivalenti a mq 36,07 di superficie non residenziale.**
- Dai rilievi di dettaglio eseguiti nel corso del sopralluogo ed illustrati nell'elaborato grafico allaegato alla presente CTU si ricava la tabella riassuntiva sottoriportata:

Destinazione	Sup. Netta[mq]	Coeff.	Sup. Conv.le
Piano secondo: Appartamento	83,17	1	83,17
Piano terra: Portico e corte	145,50	0,60	87,30
Piano terzo: Sottotetto	60,12	0,60	36,07
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			206,54

Altezza utile interna abitazione: ml. 2,80 al piano terra;
ml. 2,90 al piano secondo;
ml. 2,65 max piano terzo;

Superficie netta abitazione: mq. 230,67;

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 206,54

7. Caratteristiche costruttive

Struttura mista realizzata in c.a. con tamponatura in laterizio - solaio in latero cemento;

Il tetto a falde riportato con legno lamellare;

La pavimentazione interna del piano secondo e terzo è costituita da piastrelle mentre al piano terra c'è battuto di cemento;

Le pareti interne sono realizzate in forati;

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Gli infissi esterni sono realizzati in legno e doppiovetro con serramenti in alluminio;

L'impianto elettrico è realizzato con rete di terra attestato al quadro elettrico domestico e risulta allacciato alla rete di distribuzione;

L'impianto idrico è presente e risulta allacciato alla rete idrica;

L'impianto termico è autonomo con caldaia esterna allacciata alla rete cittadina;

Il sistema di smaltimento reflui è allacciato alla rete fognaria cittadina.

Per quanto attiene le condizioni generali dell'abitazione risultano buone.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile in esame alla data del sopralluogo del 24/09/2019 risulta occupato dai coniugi ...omissis.../...omissis... che vi risiedono stabilmente.

Risposta al quesito n. 6

Presso il Comune di Fondi (LT) - Servizi Demografici è stato acquisito il certificato degli esecutati dai quali risulta:

...omissis...

Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio di Latina per la Soc. ...omissis... risulta che ...omissis... e ...omissis... rivestono la carica di Amministratori mentre ...omissis..., ...omissis... e Formiconi Fernando risultano soci della Società anzidetta.

Risposta al quesito n. 7

Non sussistono formalità di natura condominiale e né di altra natura così come richiesti nel citato quesito.

Risposta al quesito n. 8

Come ampiamente argomentato nei punti precedenti, l'immobile esecutato presenta come difformità dalla Concessione Edilizia in variante n. 2367 del 29.04.1991 la presenza del sottotetto.

Tale vano, verosimilmente, è stato realizzato contestualmente con la costruzione e successivamente è stato utilizzato dagli esecutati.

Dagli atti non risulta la proprietà di detto sottotetto da parte degli esecutati.

Per il locale sottotetto si può procedere con la regolarizzazione invocando la Legge Regionale 15/09 sul recupero ai fini abitativi di sottotetti, fatte salve le determinazioni che il Comune di Fondi vorrà attuare in sede di valutazione.

Risposta al quesito n. 9

L'Attestato di Prestazione Energetica non può essere emesso in quanto la prova di efficienza non può aver luogo per mancanza sia del libretto caldaia nonché delle certificazioni previste.

Risposta al quesito n. 11

La descrizione del bene è conforme a quanto contenuto nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 12

Esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ma non tra questa e lo stato attuale dei luoghi con particolare riferimento al locale sottotetto.

Risposta ai quesiti nn. 13 - 14

L'identificativo dell'immobile esecutato non include porzioni aliene,

comuni o comunque non pignorate.

Risposta ai quesiti nn. 15 - 16

E' necessario procedere ad eseguire variazioni catastali per l'aggiornamento delle planimetrie con particolare riferimento al piano terzo/sottotetto.

Risposta al quesito n. 17

Le formalità pregiudiziali iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

1. *Il 23/11/2017 Rep. Part. 4123 - Reg. Gen. 26080 iscrizione ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNICREDIT SpA. - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
2. *Il 07/08/2018 Rep. Part. 13371 - Reg. Gen. 19028 trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
3. *Il 03/10/2018 Rep. Part. 15960 - Reg. Gen. 22514 rettifica a trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - il gravame interessa l'intero Lotto.*

Risposta al quesito n. 18

L'immobile in esame risulta occupato dai Signori ...omissis... che vi risiedono stabilmente.

Risposta al quesito n. 19

Per quanto è stato possibile accertare sul bene non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti fatto salvo per le iscrizioni ipotecarie e gli atti di pignoramento già citati.

Risposta ai quesiti nn. 20 - 21 - 22

Sul bene in questione, per quanto è stato possibile accertare, non sono stati riscontrati diritti demaniali o servitù pubbliche e su di esso non vi sono oneri o vincoli di natura condominiali.

Sotto l'aspetto di utilizzazione (*normativa urbanistica*) l'immobile principale ha una vocazione prettamente abitativa.

Risposta al quesito n. 23

Agli atti del Comune di Fondi è stata acquisita la Concessione edilizia in Variante n. 2367 del 29/04/1991.

Risposta ai quesiti nn. 24 - 25

Dagli atti del procedimento emerge comunque l'effettiva titolarità degli esecutati ...omissis...

Non è stata riscontrata, altresì, la presenza in atti di eventuali contitolari.

Risposta ai quesiti nn. 26 - 27

Come argomentato in precedenza, la stima verrà sviluppata accertando il probabile valore di mercato per l'immobile esecutato nella configurazione attuale.

La stima del compendio immobiliare, riferita all'appartamento, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Il criterio di stima applicato è di tipo diretto ed è il criterio del metodo per punti di merito o dei coefficienti di differenziazione (vedi Manuale di F. Paglia e P. Carvelli - Ed. EPC/2012).

Questo metodo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza

di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sulle caratteristiche che determinano il valore di un bene.

In pratica consiste nello stabilire il valore medio di mercato, desunto da fonte affidabile e valido per un immobile analogo a quello di stima, ed applicando dei coefficienti di aumento/riduzione ricavati dal confronto tra parametri che tengono conto dei fattori precipui di ogni immobile.

Si specifica che il fabbricato in esame è posizionato in zona che, seppur periferica, risulta ben collegata con il tessuto urbano ed extra urbano del territorio.

Il bene esecutato è situato in Via di Sant'Elia 16 del Comune di Fondi (LT): vi si accede dalla strada Provinciale Fondi - Lenola per il tramite della Via San Magno.

Ne consegue quindi una posizione semi periferica che consente comodamente di poter raggiungere sia il centro abitato che le infrastrutture viarie di collegamento le aree esterne.

Ciò posto ed a seguito di verifica della quotazione di mercato espletata sia sulla Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e sia a mezzo dei valori riportati dall'acclarata Società operante nel settore Immobiliare "Borsino Immobiliare" che sul portale telematico si avvale sul territorio di consolidate agenzie specializzate del settore.

A conforto di tali dati si è comunque riscontrato il dato così acquisito interpellando in loco agenzie immobiliari per una migliore contestualizzazione del bene in esame.

Da quanto sopra esposto se ne ricava:

- Il dato fornito dalla banca dati **OMI** per le quotazioni riferite all'Anno 2019 - 1° Semestre e per strutture ricadenti nella Fascia/zona

Centrale - Codice di Zona B1 - Microzona catastale n. 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili con destinazione residenziale, riporta un valore medio di mercato per la tipologia "Abitazioni civili" per uno stato conservativo Normale **il valore medio pari ad €/mq 1.375,00.**

- Il dato fornito da "**Borsino Immobiliare**" riferisce come valore di riferimento riferito ad una costruzione assimilabile a Ville e villini in fascia media **un valore medio pari ad €/mq 1.032,00.**
- La verifica dei dati suddetti presso accreditate **Agenzie Immobiliari** operanti sul territorio nella città di Fondi ha fornito **un valore medio di mercato pari ad €/mq 1.600,00.**

Si adotta pertanto un prezzo di mercato (**Pm**) pari al valore medio di cui sopra dato da:

€/mq 1.350,00 (Euro Milletrecentocinquanta/00 al metroquadrato).

Resta stabilito che tale prezzo unitario sarà sottoposto agli abbattimenti percentuali derivati dai fattori intrinseci ed estrinseci in cui l'immobile attualmente versa, i c.d. coefficienti di differenziazione, e qui di seguito indicati.

L'elemento finale da stabilire è quello relativo al coefficiente (**Kj**) che scaturisce dagli apprezzamenti e dai deprezzamenti in relazione alla zona ed allo stato di manutenzione.

In funzione di ciò possiamo stabilire che i fattori che concorrono ad individuare la zona si desumono dalle tabelle che seguono:

- **Zona (vedi tabelle A e B)**

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali di aumento e/o decremento di cui alle tabelle **A e B** che contemplano i valori per

caratteri ambientali, età, tipologia, posizione, panoramicità-orientamento, caratteri tecnologici, stato di conservazione.

**TABELLA
A**

Caratteri ambientali		Età		Tipologia		Posizione
Ottimi	1,05	5 anni	1,00	Villa	2,00	Periferica
Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90	Fab. Civile	1,25	Semi periferica
Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80	Fab. Economico	1,05	Centrale
Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70	Fab. Popolare	0,80	Degradata
				Fab. Rurale	0,70	
				Villino	1,40	

TABELLA B

Panoramicità - Orientamento		Caratteri tecnologici		Stato di conservazione	
Ottima	1,00	Ottimi	1,00	Normale	1,00
Media	0,90	Buoni	0,90	Mediocre	0,80
Scadente	0,60	Mediocri	0,80	Scadente	0,60
		Scadenti	0,70		

- **Manutenzione e gravami (vedi tabelle C e D)**

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali riportate nelle tabelle C e D, ove verranno contrapposti i fattori gravanti dall'immobile in esame con quelli posseduti da un ipotetico immobile con caratteristiche normali.

TABELLA C)

Fabbricato civile	Kx	Tipologia di riferimento	Ky
Zona: Semi Periferica	1,20	Zona: Semi Periferica	1,20
Età: tra 20 e 50 anni	0,80	Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Car. Ambientali: mediocri	0,95	Car. Ambientali: buoni	1,00
Car. Tecnol.: mediocri	0,80	Car. Tecnol.: buoni	0,90
Orientamento: media	0,90	Orientamento: media	0,90
Conservazione: mediocre	0,80	Conservazione: normale	1,00
Tipologia: Fabbr. econ.co	1,05	Tipologia: Fabbr. civile	1,25

TABELLA D)

Caratteristiche	Villino	Tipologia riferimento	Kj= Kx/ky
Zona	1,20	1,20	1,00
Età	0,80	0,80	1,00
Car. Ambientali	0,95	1,00	0,95
Car. Tecnologici	0,80	0,90	0,89
Orientamento	0,90	0,90	1,00
Conservazione	0,80	1,00	0,80
Tip.gia edilizia	1,05	1,25	0,84

Nel nostro caso avremo allora:

$$K_j = (1,00+1,00+0,95+0,89+1,00+0,80+0,84)/7 = 6,48/7 = 0,93$$

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE IMMOBILE (Vim)

In relazione agli elementi stabiliti possiamo soddisfare la formula innanzi indicata per stabilire il valore

$$Vim = P_m \times S_c \times K_j$$

Dove:

P_m = prezzo di mercato = €/mq 1.350,00;

S_c = superficie complessiva ragguagliata = mq. 206,54;

K_j = coefficiente = 0,93

Nel nostro caso avremo allora per il fabbricato:

Vim Fabbricato = $1.350,00 \times 206,54 \times 0,93 = \text{€ } 259.310,97$

e in cifra tonda **€ 260.000,00**.

Pertanto il valore complessivo del Lotto 7 ammonta ad € 260.000,00

LOTTO 8

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

**Comune di Fondi - Immobile censito al
NCT Foglio 85 Particella 108 Seminativo**

Il presente Lotto è costituito da un appezzamento di terreno.

L'immobile è appartenente ai Signori ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... ciascuno per una quota pari ad 1/40 e, quindi, per nel complessivo a 5/40; v'è da rilevare che catastalmente risulta ancora come comproprietaria per una quota di 15/40 la Sig.ra ...omissis..., già madre dei fratelli ...omissis... sopra specificati, che ha passato per successione questo terreno unitamente ad altri beni.

Occorrerà pertanto effettuare l'aggiornamento degli atti catastali.

Con tale presupposto la proprietà intestata agli esecutati dovrà tener conto anche di questa quota che pertanto sarà di $5/40 + 15/40 = 20/40 = \frac{1}{2}$ della proprietà.

Il Lotto di vendita risulta così individuato:

Identificativo	Comune	Località	Foglio	Mappale	Categ.	Consis.	R.C.	Quota
Terreno	Fondi	Via Covino 359A	85	108	Seminativo	1.616 mq	€ 9,18	1/2

L'immobile, oggetto della presente procedura unitamente ad altri beni, è pervenuto agli esecutati fratelli ...omissis... in qualità di eredi, giusto atto di successione del 29.12.2013, presentato in data 05/01/2015 al Nr. 4 Vol. 9990,

alla morte della madre ...omissis... e, in precedenza, del padre ...omissis... con dichiarazione di successione del 22.03.2003: ai coniugi ...omissis... pervennero con atto di vendita e permuta giusto atto notaio Areniello A. in Formia del 27.12.1991 risultava identificata al N.C.T. del Comune di Fondi (LT) al Foglio 85 - P.IIa 108 (*Allegati alla presente CTU*).

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica il Comune di Fondi ha rilasciato proprio certificato in data 12/09/2019 asserendo che tale terreno è parte a zona residenziale di espansione e parte a verde e servizi (ambito unitario "c").

Attualmente tale lotto di terreno è occupato dalla Soc. Edil.Gilo., ditta comproprietaria, come deposito di mezzi ed attrezzature di lavoro; è presente un capannone aperto di cui si esporrà nel dettaglio nel prosieguo.

RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di poter espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed eseguite le opportune verifiche e visure aggiornate presso il Comune di Fondi, l'UTE di Latina, riguardante il comune censuario di Fondi, nonché presso la conservatoria dei Registri Immobiliari per l'acquisizione di qualsiasi elemento utile per la stesura della presente perizia.

Anche al fine di una razionale caratterizzazione del lotto di vendita, la descrizione che segue fornisce anche gli elementi identificativi del bene stimato.

Per tale immobile si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto ed è da ritenere corretta l'identificazione catastale.

Risposta al quesito n. 1

Esaminati attentamente gli atti del fascicolo processuale, si è constatata la completezza della documentazione in esso contenuta.

Risposta al quesito n. 2

L'immobile interessato dalla presente stima è rappresentato da un lotto di terreno esteso per circa 1.616 metri quadri appartenente per una quota complessivamente pari al 50% ai Signori ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... pervenutigli con atto di successione del 29.12.2013, presentato in data 05/01/2015 al Nr. 4 Vol. 9990, della madre ...omissis... e, precedentemente, con dichiarazione di successione del 22.03.2003 del coniuge ...omissis....

Risposta ai quesiti nn. 3 - 4 - 10

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti suddetti, lo Scivente ha provveduto ad inviare agli esecutati, a mezzo raccomandata a/r, al creditore procedente ed al custode, a mezzo PEC, l'avviso per l'inizio delle operazioni peritali.

Tali operazioni hanno avuto luogo il giorno 14/11/2019 alla presenza del custode Avv. Vania Ricci, dell'esecutata Sig.ra ...omissis... che ha consentito l'accesso all'immobile in quanto ha riferito di essere socio/amministratore della Soc. ...omissis... comproprietaria del lotto in esame.

E' stata eseguita una ricognizione del bene e sono state scattate alcune foto che sono riscontrabili nell'apposito allegato alla presente relazione.

Al terreno si accede da una traversa interna di Via Covino ed al civico 359A è ubicato un cancello in ferro a due ante carrabile.

Internamente sono state rilevati mezzi ed attrezzature di lavoro edile ed un capannone in ferro con copertura a falde su capriate in ferro chiuse da pannelli in onduline e probabile fibrocemento: i pilastri, anch'essi in ferro, sono

ancorati ad un basamento in c.a. per una superficie di circa 15 ml di lunghezza e 10 ml di larghezza con una altezza di circa 4 ml in gronda.

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle mappe censuarie si è riscontrato una sostanziale conformità della superficie del lotto esecutato.

Al civico 359A di Via Covino vi si accede dalla Strada Statale n. 7 - Via Appia nel tratto da Terracina - lato Sud Galleria Montegiove e l'abitato di Rio Claro che, in prosecuzione, conduce verso Gaeta/Sperlonga.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente, tramite una buona infrastruttura viaria, di poter raggiungere l'Autostrada Roma-Napoli al casello di Frosinone grazie alla superstrada NSA 255 Terracina - Prossedi, mentre con la SS 148 Pontinia si raggiunge agevolmente Roma.

Tale immobile ricade nella zona della marina del Comune di Fondi avente insediamenti abitativi e piccole attività industriali, distante circa 13 Km dal centro della città di Fondi, a circa 2 Km dal litorale ed a circa 10 Km dalla città di Terracina.

L'immobile esecutato risulta nella proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ dei signori ...omissis...

Fg. 85 - P.lla 108 - Qualità Seminativo e Classe3 - Estesa per mq 1.616 - Deduz.

A4 - Redd. Domenicale € 7,43 - Redd. Agrario € 9,18

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di terreno incolto utilizzato come rimessa di mezzi ed attrezzature di lavoro della Soc. ...omissis... che detiene il restante 50% della proprietà.

Dalla ricognizione del terreno si è riscontrata una sostanziale conformità alla planimetria catastale.

Sul terreno è collocato un capannone in ferro avente un basamento in cemento che sostiene le colonne del manufatto: le dimensioni sono rettangolari circa 15,00 x 10,00 = 150 metri quadri, altezza di circa 4,00 metri in gronda.

La copertura su timpani triangolari in ferro è costituita da pannelli ricoperti da isolante, presumibilmente fibrocemento.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile in esame alla data del sopralluogo del 14/11/2019 risulta occupato dalla Soc. ...omissis... come comproprietario al 50% del terreno.

Risposta al quesito n. 6

Presso il Comune di Fondi (LT) - Servizi Demografici è stato acquisito il certificato degli esecutati dai quali risulta:

...omissis...

Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio di Latina per laomissis...risulta che ...omissis... e ...omissis... rivestono la carica di Amministratori mentre ...omissis..., ...omissis... e Formiconi Fernando risultano soci della Società anzidetta.

Risposta al quesito n. 7

Non sussistono formalità di natura condominiale e né di altra natura così come richiesti nel citato quesito.

Risposta al quesito n. 8

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fondi riporta per questo terreno la dicitura:

"...parte a zona residenziale di espansione e parte a verde e servizi (ambito unitario "c")..."

Risposta al quesito n. 9

Trattasi di terreno e pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica non è pertinente.

Risposta al quesito n. 11

La descrizione del bene è conforme a quanto contenuto nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 12

Esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ma non tra questa e lo stato attuale dei luoghi poiché il terreno non è utilizzato come agricolo.

Risposta ai quesiti nn. 13 - 14

L'identificativo dell'immobile esecutato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta ai quesiti nn. 15 - 16

Non è necessario procedere ad eseguire variazioni catastali per l'aggiornamento delle planimetrie se non operare la rettifica degli intestatari atteso che figura ancora la quota di proprietà della Sig.ra ...omissis....

Risposta al quesito n. 17

Le formalità pregiudiziali iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

- 1. Il 23/11/2017 Rep. Part. 4123 - Reg. Gen. 26080 iscrizione ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNICREDIT SpA. - Il gravame interessa l'intero Lotto.*

2. *Il 06/04/2018 Rep. Part. 1318 - Reg. Gen. 8130 iscrizione ipoteca Giudiziale in estensione della Ipoteca Rep. Part. 4123 del 23/11/2017 a favore di UNICREDIT SpA.*
3. *Il 07/08/2018 Rep. Part. 13371 - Reg. Gen. 19028 trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*
4. *Il 03/10/2018 Rep. Part. 15960 - Reg. Gen. 22514 rettifica a trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - il gravame interessa l'intero Lotto.*

Risposta al quesito n. 18

L'immobile in esame risulta occupato dalla Soc. ...omissis... in virtù della propria quota di proprietà.

Risposta al quesito n. 19

Per quanto è stato possibile accertare sul bene non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti fatto salvo per le iscrizioni ipotecarie e gli atti di pignoramento già citati.

Risposta ai quesiti nn. 20 - 21 - 22

Sul bene in questione, per quanto è stato possibile accertare, non sono stati riscontrati diritti demaniali o servitù pubbliche e su di esso non vi sono oneri o vincoli di natura condominiali.

Risposta al quesito n. 23

È stato acquisito il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fondi in data 12/09/2019 allegato alla presente CTU.

Risposta ai quesiti nn. 24 - 25

Dagli atti del procedimento emerge comunque l'effettiva titolarità degli esecutati ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... Italia per le quote di proprietà.

Esiste la presenza, rilevabile dagli atti, di altro contitolare.

Risposta ai quesiti nn. 26 - 27

Come argomentato in precedenza, la stima verrà sviluppata accertando il probabile valore di mercato per l'immobile esecutato nella sua vocazione tenendo conto di quanto attribuito dal certificato di destinazione urbanistica:

"parte a zona residenziale di espansione e parte a verde e servizi (ambito unitario "c")"

Pertanto si è proceduto ad una indagine conoscitiva di mercato presso acclerate agenzie immobiliari della zona che hanno fornito la quotazione media di un terreno che abbia le caratteristiche indicate dal suddetto Certificato, cioè della vocazione edificatoria.

Tale accertamento ha fornito un valore pari ad **€/mq 30,00**.

Il bene esecutato è situato in Via Covino 359A del Comune di Fondi (LT): vi si accede dalla Strada Statale n. 7 - Via Appia nel tratto da Terracina - lato Sud Galleria Montegiove e l'abitato di Rio Claro che, in prosecuzione, conduce verso Gaeta/Sperlonga.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente, tramite una buona infrastruttura viaria, di poter raggiungere l'Autostrada Roma-Napoli al casello di Frosinone grazie alla superstrada NSA 255 Terracina - Prossedi, mentre con la SS 148 Pontinia si raggiunge agevolmente Roma.

Tale immobile ricade nella zona della marina del Comune di Fondi avente insediamenti abitativi e piccole attività industriali, distante circa 13 Km dal centro della città di Fondi, a circa 2 Km dal litorale ed a circa 10 Km dalla città

di Terracina.

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE IMMOBILE (Vim)

In relazione agli elementi stabiliti asserire che il valore del terreno è pari applicazione del valore medio all'area totale:

$$Vim = 30,00 \times 1.661 = \text{€ } 49.830,00 \text{ ed in c.t. € } 50.000,00$$

Pertanto il valore complessivo del Lotto 2, pari alla quota di proprietà degli esecutati pari ad $\frac{1}{2}$, è di € 25.000,00

LOTTO 9

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Comune di Fondi - Immobili censiti

NCT Foglio 85 Particelle 117-123-127-128-129-130-131-132-134-135-136-137-138-148-149-152-153-156-155-2185-2203-2204-25-126

Terreni agricoli siti in via Covino 69, di natura seminativo, estesi

complessivamente 39.800 mq di cui:

- Il mappale 126 è nella piena proprietà di:

...omissis...

- I restanti mappali sono nella piena proprietà dei Sigg.ri ciascuno per la quota di 1/5:

...omissis...

...omissis...

...omissis...

...omissis...

...omissis...

Al fine di poter espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed eseguite le opportune verifiche e visure aggiornate presso il Comune di Fondi (LT) per verificare la destinazione

urbanistica, l'UTE di Latina, riguardante il comune censuario di Fondi, nonché presso la conservatoria dei Registri Immobiliari per l'acquisizione di qualsiasi elemento utile per la stesura della presente perizia.

Anche al fine di una razionale caratterizzazione del lotto di vendita, la descrizione che segue fornisce anche gli elementi identificativi del bene stimato.

Per tale immobile si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto ed è da ritenere corretta l'identificazione catastale.

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

Esaminati attentamente gli atti del fascicolo processuale, si è constatata la completezza della documentazione in esso contenuta.

Risposta al quesito n. 2

Gli immobili interessati riguardano terreni agricoli siti nel comune di Fondi (LT) - Via Covino 69 ed estesi complessivamente per ha. 3.98.00.

Si da atto che:

- a. Le particelle 148- 152- 153- 140- 134- 139- 127- 128- 135- 149- 132- 136- 131- 138- 157- 156- 155- 137 e 1020 per complessivi 31.379 mq hanno ceduto il diritto di superficie a vantaggio del fabbricato censito al Fg. 85 P.IIIa 2176, giusto atto Rep. 59071 in data 04/12/2004 Notaio Schettino, registrato a Formia (LT) il 15/12/2004 al n. 101206 (*Allegato alla presente CTU*).
- b. la P.IIIa 2204 ha ceduto il diritto di superficie e diritto di proprietà superficaria per la sovrastante postazione per telecomunicazioni alla soc. Towertel per la durata di anni ventinove, giusto atto di

costituzione di diritti reali notaio A. Roveda in Milano del 27/07/2017
- Rep. 51751 e registrato a Milano il 07/08/2017 al n. 33746 (*Allegato alla presente CTU*).

- c. Le P.lle 2203, 131, 155 e 137 hanno servitù di passaggio pedonale e carraio nonchè di posa cavi e impianti a servizio della postazione per telecomunicazioni a favore della Soc. Towertel, giusto atto di costituzione di diritti reali notaio A. Roveda in Milano del 27/07/2017
- Rep. 51751 e registrato a Milano il 07/08/2017 al n. 33746

Gli immobili interessati dalla presente stima appartengono:

- *...omissis...: foglio 85 mappale 126 per la quota pari al 100%. In forza di Decreto di trasferimento immobili da parte del Tribunale di Latina - Sezione Terracina del 15/07/2011 - Rep. 635 e trascritto il 03/08/2011 al Reg. Part. 13160;*
- *...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis...: piena proprietà restanti immobili formanti il lotto in forza di successione ereditaria della Sig.ra ...omissis... e registrata a Formia al n. 4 vol. 9990 in data 05/01/2015 già pervenuti in precedenza per successione ereditaria del Sig. ...omissis... del 22.03.2003 di cui alla denuncia n. 615 - Vol. 9990/13, ad integrazione di quella di cui alla denuncia n.25 - Vol. 327;*

Si precisa inoltre che all'interno del suddetto Lotto sono presenti due particelle identificati ai mappali 16 e 154 che appartengono ad altra Ditta: occorrerà prevedere la costituzione di una servitù di passo per renderle accessibili.

Nello specifico si riporta di seguito l'elencazione delle particelle componenti il presente Lotto con l'indicazione della quota di proprietà in esecuzione.

Identificativo	Comune	Località	Foglio	Mappale	Categ.	Consis. Mq	R.C.
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	117	Seminativo	5.700	€ 35,33
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	123	Seminativo	4.805	€ 29,78
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	25	Seminativo	4.635	€ 28,73
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	127	Seminativo	1.555	€ 9,64
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	128	Seminativo	1.155	€ 7,16
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	129	Seminativo	1.100	€ 6,82
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	130	Seminativo	1.150	€ 7,13
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	131	Seminativo	1.150	€ 7,13
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	132	Seminativo	1.520	€ 9,42
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	134	Seminativo	1.125	€ 6,97
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	135	Seminativo	1.539	€ 9,54
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	136	Seminativo	1.560	€ 9,67
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	137	Seminativo	884	€ 5,48
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	138	Seminativo	1.122	€ 6,95
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	148	Seminativo	1.176	€ 7,29
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	149	Seminativo	1.978	€ 12,26
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	152	Seminativo	960	€ 5,95
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	153	Seminativo	1.156	€ 7,16
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	156	Seminativo	1.041	€ 6,45
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	155	Seminativo	1.122	€ 6,95
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	2185	Seminativo	1.023	€ 6,34
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	2203	Seminativo	1.044	€ 6,47
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	2204	Seminativo	200 mq	€ 1,24
Terreno	Fondi	Via Covino 69	85	126	Seminativo	1.100 mq	€ 6,82

Risposta ai quesiti nn. 3 - 4 - 10

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti suddetti, lo Scivente ha provveduto ad inviare agli esecutati, a mezzo raccomandata a/r, al creditore procedente ed al custode, a mezzo PEC, l'avviso per l'inizio delle operazioni peritali.

Tali operazioni hanno avuto luogo il giorno 14/11/2019 alla presenza del custode Avv. Vania Ricci e delomissis... che consente l'accesso ai predetti terreni anche in vece della comproprietaria/esecutata ...omissis... e del Sig, ...omissis... per la p.lla 126: il tutto documentato nei verbali di sopralluogo allegati alla presente CTU.

E' stata eseguita una ricognizione dei beni e sono state scattate alcune foto che sono riscontrabili nell'apposito allegato alla presente relazione.

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle mappe censuarie si è riscontrato una sostanziale conformità planimetrica dei beni pignorati.

Si evidenzia quanto già indicato nelle premesse circa la presenza di una torre per telecomunicazioni sulla P.lla 2204 cui si accede da una stradina ricavata sui mappali 2203, 131, 155 e 137: ciò in forza dell'atto di costituzione di diritti reali per la durata di anni ventinove stipulato con la soc. Towertel, giusto notaio A. Roveda in Milano del 27/07/2017 - Rep. 51751 e registrato a Milano il 07/08/2017 al n. 33746.

In aggiunta, come da trascritto nel verbale di sopralluogo, anche le p.lle 1020 e 156 sono interessate da detta viabilità interna.

Oltretutto tutte le particelle sopraindicate sono utilizzate come area di deposito dei mezzi d'opera e materiali da costruzione della Soc. ...omissis..., di proprietà degli esecutati, nonché da baraccamenti per ricovero bestiame.

Si dà atto dell'esistenza di un atto d'obbligo stipulato presso lo studio notaio A. Schettino in Formia del 04/12/2004 - Rep. 59071 e registrato a Formia il 15/12/2004 al n. 101206 - Serie I, con il quale i danti causa Sigg. ...omissis... e i figli ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... hanno vincolato i terreni P.lle 148- 152- 153- 140- 134- 139- 127- 128- 135- 149- 132- 136- 131- 138- 157- 156- 155- 137 e 1020 per complessivi 31.379 mq per la costruzione di un fabbricato oggi identificato nella P.lla 2176 del NCEU.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene esecutato formante il lotto costituito da suoli agricoli ed allo stato incolti sono situati in Via Covino 69 del Comune di Fondi (LT); vi si accede dalla Strada Statale n. 7 - Via Appia nel tratto da Terracina - lato Sud Galleria Montegiove e l'abitato di Rio Claro che, in prosecuzione, conduce verso Gaeta/Sperlonga.

Ne consegue quindi una buona posizione logistica che consente, tramite una buona infrastruttura viaria, di poter raggiungere l'Autostrada Roma-Napoli al casello di Frosinone grazie alla superstrada NSA 255 Terracina - Prossedi, mentre con la SS 148 Pontinia si raggiunge agevolmente Roma.

Tali immobili ricadono nella zona della marina del Comune di Fondi avente insediamenti abitativi e piccole attività industriali, distante circa 13 Km dal centro della città di Fondi, a circa 2 Km dal litorale ed a circa 10 Km dalla città di Terracina.

Risposta al quesito n. 5

Gli immobili in esame alla data del sopralluogo del 23/05/2019 risultano detenuti dagli attuali esecutati ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... e da ...omissis... per la P.lla 126 ognuno per le rispettive quote di proprietà.

Risposta al quesito n. 6

Presso il Comune di Fondi (LT) - Servizi Demografici è stato acquisito il certificato degli esecutati dai quali risulta:

- ...omissis...

Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio di Latina per la Soc. ...omissis... risulta che ...omissis... e ...omissis... rivestono la carica di Amministratori mentre ...omissis..., ...omissis... e Formiconi Fernando risultano soci della Società anzidetta.

Dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio di Latina per la Soc. ...omissis..., attualmente inattiva, risulta che....**omissis**... ne è socio.

Risposta al quesito n. 7

Non sussistono formalità di natura condominiale e né di altra natura così come richiesti nel citato quesito.

Risposta al quesito n. 8

Non è necessario certificare la regolarità edilizia in quanto trattasi di terreni.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fondi (LT) in data 12/09/2019, allegato alla presente CTU, che riporta:

- Fg. 85 - P.IIa 751: Rispetto stradale;
- Fg.85 - P.IIe 1104- 2176- 123- 127- 128- 129- 130- 131- 132- 134- 137- 138- 149- 152- 153- 155- 156- 2184- 2185- 1020- 2204- 2203 e 126: Zona agricola V3;

- Fg. 85 - P.lle 117 e 25: parte a zona agricola V3 e parte a rispetto stradale;

Risposta al quesito n. 9

L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario in quanto trattasi di terreni.

Risposta al quesito n. 11

La descrizione del bene è conforme a quanto contenuto nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 12

Esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile sulla base dei dati catastali.

Risposta ai quesiti nn. 13 - 14

L'identificativo dell'immobile esecutato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta ai quesiti nn. 15 - 16

Non è necessario procedere ad eseguire variazioni catastali per l'aggiornamento delle planimetrie.

Risposta al quesito n. 17

Le formalità pregiudiziali iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

1. *Il 23/11/2017 Rep. Part. 4123 - Reg. Gen. 26080 iscrizione ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNICREDIT SpA. - Il gravame interessa l'intero Lotto con esclusione delle Paricelle 136 e 137.*

2. *Il 06/04/2018 Rep. Part. 1318 - Reg. Gen. 8130 iscrizione ipoteca Giudiziale in estensione della Ipoteca Rep. Part. 4123 del 23/11/2017 a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa esclusivamente le Particelle 117, 136 e 137.*
3. *Il 07/08/2018 Rep. Part. 13371 - Reg. Gen. 19028 trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto;*
4. *Il 03/10/2018 Rep. Part. 15960 - Reg. Gen. 22514 rettifica a trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SpA - Il gravame interessa l'intero Lotto.*

Risposta al quesito n. 18

Gli immobili in esame risultano attualmente detenuti dagli esecutati fratelli ...omissis... e della Soc. ...omissis... in virtù del contratto di affitto.

Risposta al quesito n. 19

Per quanto è stato possibile accertare sul bene non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti fatto salvo per l'iscrizione ipotecaria e l'atto di pignoramento già citati.

Risposta ai quesiti nn. 20 - 21 - 22

Sul bene in questione, per quanto è stato possibile accertare, è stata riscontrata servitù di passaggio e transito sulle strade di penetrazione da parte del gestore del ripetitore di telefonia posto in maniera marginale del compendio in esame.

Sotto l'aspetto di utilizzazione (*normativa urbanistica*) il compendio immobiliare ha una vocazione prettamente agricola.

Risposta al quesito n. 23

È stato acquisito il Certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Fondi in data 12/09/2019 allegato alla presente CTU.

Risposta ai quesiti nn. 24 - 25

Dagli atti del procedimento emerge comunque l'effettiva titolarità degli esecutati.

Non è stata riscontrata, altresì, la presenza in atti di eventuali contitolari.

Risposta ai quesiti nn. 26 - 27

Come argomentato in precedenza, la stima verrà sviluppata accertando il probabile valore di mercato per l'immobile esecutato nella configurazione attuale, assumendo informazioni presso agenzie immobiliari del luogo.

La stima del compendio immobiliare, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie agraria.

Questo metodo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sulle caratteristiche che determinano il valore di un bene.

In pratica consiste nello stabilire il valore medio di mercato, desunto da fonte affidabile e valido per un immobile analogo a quello di stima.

All'uopo si specifica che i terreni in esame sono posizionati in zona che, seppur periferica, risulta ben collegata con il tessuto urbano ed extra urbano del territorio.

Ciò posto ed a seguito di verifica della quotazione di mercato ed espletata per terreni similari presso agenzie del settore, si è riscontrato che il valore unitario oscilla da un minimo di €/mq 7,00 ad un max di €/mq 10,00.

Si adotta pertanto un prezzo di mercato (**Pm**) pari al valore minimo atteso che sugli immobili grava la cessione del diritto di superficie a vantaggio del fabbricato censito nel N.C.E.U. al foglio 85 mappale 2176, pari ad **€/mq 7,00 (Euro Sette/00 al metroquadrato)**.

Identificazione	Sup.Lorda [mq]	Dir.	Sup. Conv.le
Superficie terreni	39.800	100%	39.800,00
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			39.800,00

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE IMMOBILE (Vim)

In relazione agli elementi stabiliti possiamo soddisfare la formula innanzi indicata per stabilire il valore

$$Vim = Pm \times Sc$$

Dove:

Pm = prezzo di mercato = **€/mq 7,00**;

Sc = superficie complessiva lorda = **mq. 39.800,00**;

Nel nostro caso avremo allora:

$$Vim = 7,00 \times 39.800,00 = \text{€ } 278.600,00$$

Pertanto si assumerà per tale Lotto un valore che è pari ad **€ 278.600,00**.

A conclusione della stima dei singoli Lotti si riepiloga di seguito la valutazione complessiva:

LOTTO 1 € 432.000,00

LOTTO 2 € 426.000,00

LOTTO 3 € 82.500,00

LOTTO 4 € 140.000,00

LOTTO 5 € 323.000,00

LOTTO 6 € 326.000,00

LOTTO 7 € 260.000,00

LOTTO 8 € 25.000,00

LOTTO 9 € 278.600,00

Per complessivi € 2.293.100,00.

Terracina, 05.02.2020

Il C.T.U

Ing. Luciano Campagna

Allegati:

- **All.A - Atto di compravendita/permuta Terreni Fg. 85**
- **All.B - Atto d'obbligo cessione diritto superficie**
- **All.C - Certificato Destinazione Urbanistica Terreni**
- **All.D - Certificati Anagrafici**
- **All.E - Successione ...omissis...**
- **All.F - Successione ...omissis...**
- **All.G - Visure Camera Commercio**
- **LOTTO 1: All.1_Inquadramento territoriale**
 - All.2_Visure catastali**
 - All.3_Visure ipotecarie**
 - All.4_Atti proprietà**
 - All.5_Concessione edilizia/Variante/Condomo edilizio**
 - All.6_Verbale di sopralluogo e foto**
 - All.7_Elaborato grafico**
 - All.8_Dati OMI e Borsino Imm.**
- **LOTTO 2: All.1_Inquadramento territoriale**
 - All.2_Visure catastali**

All.3_Visure ipotecarie

All.4_PerMESSO a costruire

All.5_Verbale di sopralluogo e foto

All.6_Elaborato grafico

All.7_Dati OMI e Borsino Imm.

▪ LOTTO 3: All.1_Inquadramento territoriale

All.2_Visure catastali

All.3_Visure ipotecarie

All.4_Verbale di sopralluogo e foto

All.5_Elaborato grafico

All.6_Dati OMI e Borsino Imm.

▪ LOTTO 4: All.1_Inquadramento territoriale

All.2_Visure catastali

All.3_Visure ipotecarie

All.4_Atti proprietà

All.5_Concessione edilizia

All.6_Verbale di sopralluogo e foto

All.7_Elaborato grafico

All.8_Dati OMI e Borsino Imm.

▪ LOTTO 5: All.1_Inquadramento territoriale

All.2_Visure catastali

All.3_Visure ipotecarie

All.4_Atti proprietà

All.5_Concessione edilizia

All.6_Verbale di sopralluogo e foto - Fabbricato

All.7_Verbale di sopralluogo e foto - Corte comune

All.8_Elaborato grafico

All.9_Dati OMI e Borsino Imm.

▪ **LOTTO 6: All.1_Inquadramento territoriale**

All.2_Visure catastali

All.3_Visure ipotecarie

All.4_Atti proprietà

All.5_Verbale di sopralluogo e foto

All.6_Elaborato grafico

All.7_Dati OMI e Borsino Imm.

▪ **LOTTO 7: All.1_Inquadramento territoriale**

All.2_Visure catastali

All.3_Visure ipotecarie

All.4_Atti proprietà

All.5_Concessione edilizia

All.6_Verbale di sopralluogo e foto

All.7_Elaborato grafico

All.8_Dati OMI e Borsino Imm.

▪ **LOTTO 8: All.1_Inquadramento territoriale**

All.2_Visure catastali

All.3_Visure ipotecarie

All.4_Verbale di sopralluogo e foto

▪ **LOTTO 9: All.1_Inquadramento territoriale**

All.2_Visure catastali

All.3_Visure ipotecarie

All.4_Verbale di sopralluogo e foto

All.5_Atto di cessione diritti superficiali e di passaggio