

# **TRIBUNALE di NAPOLI NORD**

## **3^ SEZIONE FALLIMENTARE**

### **PRESIDENTE.: DOTT.PETRUZIELLO**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**RGD n° 05/2024"\*\*\*\*\* srl "**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**IMMOBILI RIENTRANTI NELL'ATTIVO DELLA  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SITI IN FONDI (LT)**

**TECNICO INCARICATO:**

dott. arch. Pietro Cobio

## **INDICE**

**Lotto 1 : FONDI(LT) CONTRADA QUERCE n. SNC Piano S1-T – 1, riportato al NCEU al foglio 12 p.lla 626 sub 8 – 9;**

**Lotto 2 : FONDI(LT) VIA PURPUREALE Piano 4 riportato al NCEU al foglio 19 p.lla 259 sub 13 – 14 – 15;**

**Lotto 3 : FONDI(LT) VIA VIA RIPA Piano T riportato al NCEU al foglio 19 p.lla 1133 sub 1;**

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| 1.) PREMESSA            | pag. 2      |
| 2.) RISPOSTA AI QUESITI | pag. 2 -126 |
| 3.) CONCLUSIONI         | pag. 126    |
| 4.) ALLEGATI            |             |

### **PREMESSA.**

**In data 12/09/2024 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: [pietro.cobio@archiworldpec.it](mailto:pietro.cobio@archiworldpec.it), veniva nominato Esperto Stimatore dal Dott. Fabio Aruta dopo l'autorizzazione del Presidente Dott. Petruzziello**

### **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il giudice incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se la liquidazione giudiziale abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da stimare;**

oppure:

- se la liquidazione giudiziale abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili da stimare:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione della Sentenza della Liquidazione Giudiziale e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione della Sentenza della Liquidazione g. e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili da peritare:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione della Sentenza della Liquidazione Giudiziale

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione della Sentenza).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili da peritare siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Dagli atti trasmessi dal Curatore, Dott. \_\_\_\_<sup>ooo</sup>\_\_, risulta che nella procedura di liquidazione giudiziale è stato depositato un certificato notarile relativo esclusivamente ad alcuni immobili, e in particolare al **lotto n. 1**. Gli altri immobili menzionati nel medesimo certificato notarile non rientrano più nella disponibilità della procedura della \*\*\*\*\*, poiché sono stati oggetto di **vendita giudiziaria mediante procedura esecutiva**.

In particolare, nel certificato notarile redatto dal Notaio :°°::°:°:°° in data 03/02/2022 sono indicati, oltre al lotto n. 1 – relativo ai due immobili compresi nella presente perizia e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi al foglio 12, particella 626, subalterni 8 e 9 – anche ulteriori due immobili che non fanno più parte dell’attivo della procedura concorsuale, essendo oggi di proprietà di terzi.

Più precisamente:

- l’immobile censito al foglio 12, particella 626, subalterno 10 è stato aggiudicato all’asta dal sig. \_\$\$\_\$\_\$\$\_\$\$\_\$;
- l’immobile censito al foglio 19, particella 1132 (senza subalterno) è stato anch’esso alienato mediante asta ed è attualmente di proprietà della sig.ra :°°::°:°:°:°.

Dal certificato notarile risulta che il Notaio ha ricostruito la continuità delle trascrizioni risalendo al primo atto stipulato in data anteriore di almeno vent’anni rispetto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento. Tale atto è individuato nella compravendita rogata dal Notaio \_\$\$\_\$\_\$\$\_\$\$\_\$ in data 14 gennaio 1968.

Dalla documentazione esaminata non emerge una visura storica relativa al **lotto 1**, riguardante i subalterni 8 e 9, rientranti nell’attivo della procedura fallimentare. Nel certificato notarile è presente soltanto una breve descrizione dei relativi dati catastali, con indicazione anche dei previgenti identificativi catastali, individuati nei subalterni 1 e 2.



Lo scrivente, al fine di accertare l'eventuale presenza di formalità pregiudizievoli o vincoli gravanti sulla \*\*\*\*\* e sugli immobili indicati nei tre lotti oggetto di perizia, ha provveduto ad effettuare una verifica sia sul nominativo della società sia sui beni ricompresi nell'attivo della liquidazione giudiziale. Si precisa che, inserendo il nominativo “\*\*\*\*\*”, il sistema ha restituito tre differenti soggetti omonimi. Eseguendo la visura sul primo nominativo, corrispondente a: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale n. 5/2024 – \*\*\*\*\* – Sent. n. 6/2024”, esce questa formalità:

- Trascrizione del 16/02/2024 ai nn. 4046/3162 Sentenza di apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale;

Facendo la visura con il secondo nominativo \*\*\*\*\*. –con sede a Melito di Napoli escono queste formalità contro:

- Iscrizione del 31/03/1999 ai nn. 6158/1111 concessione a garanzia di mutuo

#### Documenti successivi correlati

- 1. Annotazione n. 3964 del 07/10/1999 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 2. Annotazione n. 1025 del 09/03/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 3. Annotazione n. 1033 del 09/03/2000 (EROGAZIONE A SALDO)
- 4. Annotazione n. 2792 del 01/09/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5. Annotazione n. 2793 del 01/09/2000 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- 6. Annotazione n. 3969 del 11/09/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7. Annotazione n. 932 del 13/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8. Annotazione n. 3313 del 31/08/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 9. Annotazione n. 642 del 07/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 10. Annotazione n. 4344 del 06/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 11. Annotazione n. 2016 del 05/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 12. Annotazione n. 2019 del 05/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 13. Annotazione n. 2022 del 05/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 14. Comunicazione n. 3674 del 21/11/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/01/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 26/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  - o Lgs 385/1993)
- 15. Comunicazione n. 2053 del 21/09/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
- 16. Comunicazione n. 2054 del 21/09/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/09/2007. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 17. Comunicazione n. 2055 del 21/09/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
- 18. Comunicazione n. 2056 del 21/09/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
- 19. Comunicazione n. 2389 del 29/09/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/05/2003.
- Cancellazione parziale eseguita in data 30/10/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

- Annotazione contro del 31/8/2011 ai nn. 21459/3314 cancellazione totale – Formalità di riferimento Iscrizione n. 3298 del 2001;
- Annotazione contro del 6/11/2020 ai nn. 23207/4345 restrizione di beni - Formalità di riferimento Iscrizione n.1635 del 2008.

Facendo la visura con il terzo nominativo \*\*\*\*\* con sede a Sant'Antino esistono oltre 200 formalità che interessano sia gli immobili presenti nei tre lotti che altri immobili. Pertanto lo scrivente andrà a considerare solo quelli che interessano gli immobili da stimare:

- Trascrizione del 10/06/2003 ai nn. 16811/10541 Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio;
- Iscrizione del 18/7/2008 ai nn. 20214/3696 Decreto Ingiuntivo Documenti successivi correlati
  - Annotazioni n. 3037 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 4241 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Trascrizione del 03/10/2008 ai nn. 27514/16594 Verbale di Pignoramento Documenti successivi correlati
  - Annotazioni n. 4242 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Iscrizione del 17/10/2008 ai nn. 29163/6649 Decreto Ingiuntivo Documenti successivi correlati
  - Annotazioni n. 296 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 310 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 500 del 8/02/2019(Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 805 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);

- Annotazioni n. 814 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 3038 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Iscrizione del 17/10/2008 ai nn. 29164/6650 Decreto Ingiuntivo

Documenti successivi correlati

- Annotazioni n. 297 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 311 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 501 del 18/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 806 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 815 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 3039 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);

- Trascrizione del 07/11/2008 ai nn. 31132/18554 Verbale di Pignoramento

Documenti successivi correlati

- Trascrizione n. 12825 del 22/06/2022
- Annotazioni n. 3041 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 4242 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Iscrizione del 21/11/2008 ai nn. 32429/7279 Decreto Ingiuntivo

Documenti successivi correlati

- Annotazioni n. 298 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 312 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 502 del 18/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 807 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 811 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 816 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 3041 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 4242 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);

- Iscrizione del 21/11/2008 ai nn. 32429/7279 Decreto Ingiuntivo  
Documenti successivi correlati
  - Annotazioni n. 298 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 312 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 502 del 18/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 807 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 811 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 816 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 3040 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 4244 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Rettifica a trascrizione del 22/06/2022 ai nn. 17366/12825 Verbale di Pignoramento  
Documenti successivi correlati
  - Annotazioni n. 4245 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Trascrizione del 16/02/2024 ai nn. 4046/3162 Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale;

Facendo ora una verifica con i dati catastali degli immobili da periziare si può notare le seguenti formalità.

Per il lotto 1 è stata effettuata anche una ricerca con i vecchi subalterni della p.lla 626 inerenti ai sub 1 e 2 oggi diventati sub 8 e 9:

Trascrizione del 10/06/2003 ai nn. 16811/10541 Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio;

- Iscrizione del 18/7/2008 ai nn. 20214/3696 Decreto Ingiuntivo  
Documenti successivi correlati
  - Annotazioni n. 3037 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);

- Annotazioni n. 4241 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Trascrizione del 03/10/2008 ai nn. 27514/16594 Verbale di Pignoramento  
Documenti successivi correlati
- Annotazioni n. 4242 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Trascrizione del 07/11/2008 ai nn. 31132/18554 Verbale di Pignoramento  
Documenti successivi correlati
- Trascrizione n. 12825 del 22/06/2022
- Annotazioni n. 3041 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 4242 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Iscrizione del 21/11/2008 ai nn. 32429/7279 Decreto Ingiuntivo  
Documenti successivi correlati
- Annotazioni n. 298 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 312 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 502 del 18/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 807 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 811 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 816 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 3041 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 4242 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Rettifica a trascrizione del 22/06/2022 ai nn. 17366/12825 Verbale di Pignoramento  
Documenti successivi correlati
- Annotazioni n. 4245 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);

- Trascrizione del 16/02/2024 ai nn. 4046/3162 Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale;

Per il fabbricato riportato al foglio 19 p.lla 259 sub 13-14-15 esistono le seguenti formalità:

- Iscrizione del 21/11/2008 ai nn. 32429/7279 Decreto Ingiuntivo Documenti successivi correlati
  - Annotazioni n. 298 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 312 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 502 del 18/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 807 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 811 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 816 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 3040 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 4244 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Trascrizione del 16/02/2024 ai nn. 4046/3162 Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale;

Per il fabbricato riportato al foglio 19 p.lla 1133 sub 1 esistono le seguenti formalità:

- Iscrizione del 17/10/2008 ai nn. 29163/6649 Decreto Ingiuntivo Documenti successivi correlati
  - Annotazioni n. 296 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 310 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 500 del 18/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 805 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);

- Annotazioni n. 814 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 3038 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Iscrizione del 17/10/2008 ai nn. 29164/6650 Decreto Ingiuntivo  
Documenti successivi correlati
- Annotazioni n. 297 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 311 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 501 del 18/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 806 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 815 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 3039 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Iscrizione del 21/11/2008 ai nn. 32429/7279 Decreto Ingiuntivo  
Documenti successivi correlati
- Annotazioni n. 298 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 312 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 502 del 18/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 807 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 811 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 816 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 3040 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 4244 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Trascrizione del 16/02/2024 ai nn. 4046/3162 Sentenza di Apertura  
della Procedura di Liquidazione Giudiziale;

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto dell'attivo della liquidazione giudiziale.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto dell'attivo della liquidazione giudiziale.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nei documenti della liquidazione giudiziale:

corrisponda a quello in titolarità del fallito in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità del fallito (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del stima il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto fallito (anche ai fini della stima);

- qualora i documenti della liquidazione giudiziale:

rechino l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità del fallito (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al Presidente del Tribunale . per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nei documenti della liquidazione giudiziale (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2)..

Al riguardo:

- nell'ipotesi di “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto della liquidazione giudiziale diversi da quelli agli atti del catasto alla data della Sentenza della Liquidazione Giudiziale medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui i documenti di causa rechino l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al Presidente del Tribunale. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui i documenti rechino l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data della Sentenza della liquidazione giudiziale (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al Presidente del Tribunale per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui i documenti rechino l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data della Sentenza della Liquidazione G. (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima della Liquidazione G. abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima della Liquidazione G. abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il Presidente del Tribunale per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto dell'attivo della Liquidazione G. il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di stima, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di stima siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni dell'attivo della liquidazione ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al Presidente del Tribunale (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

## **Lotto 1:**

Con atti a rogito del Notaio \_§§\_§\_§\_, stipulati negli anni 2001, 2002, 2004 e 2005, la società \*\*\*\*\* acquistava la piena proprietà di vari

appezzamenti di terreno successivamente fusi e trasformati nella particella 626 del foglio 12 del Comune di Fondi. Pertanto, allo stato attuale, \*\*\*\*\* risulta proprietaria dell'intera particella 626 del foglio 12, relativa alle unità immobiliari identificate ai subalterni 8 e 9 (già sub 1 e 2). Tali quote risultano oggi ricomprese nell'attivo della liquidazione giudiziale della società \*\*\*\*\*.

### **Lotto 2:**

Con atti a rogito del Notaio :§:§:§:, stipulati in data 30/01/2004 e 01/10/2004, \*\*\*\*\* acquistava la piena proprietà di tre locali sottotetto, identificati ai subalterni 13, 14 e 15, destinati a deposito. Anche tali beni risultano oggi ricompresi nell'attivo della liquidazione giudiziale della società \*\*\*\*\*.

### **Lotto 3:**

Con atto a rogito del Notaio \_§§\_§\_§\_§\_, stipulato in data 04/08/2003, \*\*\*\*\* acquistava la piena proprietà del locale destinato a deposito identificato al subalterno 1. Anche tale bene risulta oggi ricompreso nell'attivo della liquidazione giudiziale della società \*\*\*\*\*.

Lo scrivente rappresenta che, a seguito delle verifiche effettuate in loco e durante la redazione della presente perizia, è stato rilevato che l'immobile di cui al foglio 19, particella 1131, subalterno 1, risulta inesistente almeno

dal 2002 (come desumibile da immagini satellitari, nelle quali non vi è traccia dell'edificio). Sembrerebbe, pertanto, che l'immobile sia stato demolito anteriormente alla stipula dell'atto notarile del 2003 ovvero che eventuali ruderi non siano visibili dalle immagini satellitari.

Ad oggi, sul sito ove avrebbe dovuto insistere l'immobile ricompreso nell'attivo della procedura, risulta invece presente una strada comunale del Comune di Fondi. Si evidenzia che, in caso di effettiva demolizione, sarebbe stato necessario presentare idonea pratica catastale (DOCFA) per soppressione del subalterno.

I beni ricompresi nell'attivo della liquidazione giudiziale sono pertanto così individuati:

Lotto 1

Immobile 1: Quota di proprietà **1/1** di fabbricato rurale sito nel Comune di Fondi, in Contrada Querce snc, piani S-1, T e 1, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 12, particella 626, subalterno 8 (cfr. Allegato n. 7, pagg. varie).

Immobile 2: Quota di proprietà **1/1** di fabbricato rurale sito nel Comune di Fondi, in Contrada Querce snc, piani S-1, T e 1, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 12, particella 626, subalterno 9 (cfr. Allegato n. 7, pagg. varie).

Lo scrivente precisa che, dalla visura catastale relativa al subalterno 3 (fabbricato rurale non oggetto della presente perizia), l'indirizzo risulta Via Ripa n. 68. Pertanto, anche per gli immobili identificati ai sub 8

e 9 il toponimo viario deve intendersi il medesimo, fermo restando che potrà variare il numero civico.

## **Lotto 2:**

Immobile 1: Quota di proprietà 1/1 di locale deposito (sottotetto) sito nel Comune di Fondi, Via Purpurale snc, 4° piano, iscritto al N.C.E.U. al foglio 19, particella 259, subalterno 13 (cfr. Allegato n. 7, pagg. varie).

Immobile 2: Quota di proprietà 1/1 di locale deposito (sottotetto) sito nel Comune di Fondi, Via Purpurale snc, 4° piano, iscritto al N.C.E.U. al foglio 19, particella 259, subalterno 14 (cfr. Allegato n. 7, pagg. varie).

Immobile 3: Quota di proprietà 1/1 di locale deposito (sottotetto) sito nel Comune di Fondi, Via Purpurale snc, 4° piano, iscritto al N.C.E.U. al foglio 19, particella 259, subalterno 15 (cfr. Allegato n. 7, pagg. varie).

Sulla visura catastale l'indirizzo di tutti e tre i sub è Via Purpurale n° 4 ma a tale civico corrisponde altro fabbricato

## **Lotto 3: OGGI NON PIU' PRESENTE**

Immobile 1: Quota di proprietà 1/1 di locale deposito sito nel Comune di Fondi, Via Ripa (o Via della Ripa) snc, piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 13, particella 1133, subalterno 1 (cfr. Allegato n. 7, pagg. varie).

Si ribadisce che l'immobile risulta attualmente non più esistente.

Le quote di proprietà degli immobili risultanti dalla documentazione della liquidazione giudiziale coincidono con quelle riportate negli atti di compravendita stipulati avanti al Notaio §\_§\_\_§§\_\_§ nei rispettivi anni.

I dati catastali presenti nella documentazione della procedura risultano conformi agli immobili oggetto di perizia, come desumibile anche dalle visure catastali attuali e storiche.

Si precisa che per i subalterni 8 e 9 i corrispondenti dati catastali originari erano identificati come sub 1 e 2.

## **Lotto 1:**

### **Immobile 1 Dati catastali:**

Fabbricato rurale con annesso appezzamento di terreno, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 12, particella 626, subalterno 8. Si precisa che la particella è correttamente riportata anche nella mappa dei terreni (VAX).

### **Confini:**

L'intera particella 626 sub 8, comprensiva del fabbricato rurale e dell'area pertinenziale, confina:

- **a nord** con le particelle 502 e 598;
- **a sud** con i subalterni 5 e 6, beni comuni non censiti (costituenti la strada di accesso ai quattro fabbricati rurali);
- **a ovest** con le particelle 598 e 322;
- **a est** con il subalterno 9 (restante parte del fabbricato rurale).

### **Immobile 2 Dati catastali:**

Fabbricato rurale con annesso appezzamento di terreno, iscritto al

N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 12, particella 626, subalterno 9.

La particella risulta altresì riportata nella mappa terreni (VAX).

**Confini:**

L'intera particella 626 sub 9, comprensiva del fabbricato rurale e dell'area pertinenziale, confina:

- **a nord** con la particella 502;
- **a sud** con il subalterno 6 (bene comune non censito, strada di accesso ai quattro fabbricati rurali) e con il subalterno 10;
- **a ovest** con il subalterno 8 (restante parte del fabbricato rurale);
- **a est** con le particelle 76 e 757.

**Precisazione:**

Originariamente i subalterni 8 e 9 risultano edificati sulla ex particella 556, come desumibile dai grafici depositati presso il Comune e il Genio Civile.

**Lotto 2:**

**Immobile 1. Dati catastali:**

Locale deposito (sottotetto), iscritto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 19, particella 259, subalterno 13. La particella è riportata anche nella mappa terreni (VAX).

**Confini:**

Il locale sub 13 confina:

- **a nord** con l'area cortilizia pertinenziale individuata dal sub 19;
- **a sud** con il vano scala e il subalterno 15;
- **a ovest** con il subalterno 15;
- **a est** con l'area cortilizia individuata dal sub 21 ex sub 5.

### **Immobile 2 Dati catastali:**

Locale deposito (sottotetto), iscritto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 19, particella 259, subalterno 14. La particella è riportata anche nella mappa terreni (VAX).

### **Confini:**

Il locale sub 14 confina:

- **a nord** con il vano scala;
- **a sud** con l'area cortilizia pertinenziale;
- **a ovest** con il subalterno 15;
- **a est** con l'area cortilizia individuata dal sub 21 ex sub 5.

### **Immobile 3. Dati catastali:**

Locale deposito (sottotetto), iscritto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 19, particella 259, subalterno 15. La particella è riportata anche nella mappa terreni (VAX).

### **Confini:**

Il locale sub 15 confina:

- **a nord** con area cortilizia individuata dal sub 19;
- **a sud** con area cortilizia pertinenziale;
- **a est** con i subalterni 13 e 14 e con il vano scala;
- **a ovest** con area cortilizia individuata dai subalterni 18, 17 e 16.

### **Lotto 3: NON PIU' PRESENTE**

### **Immobile 1 Dati catastali (storici):**

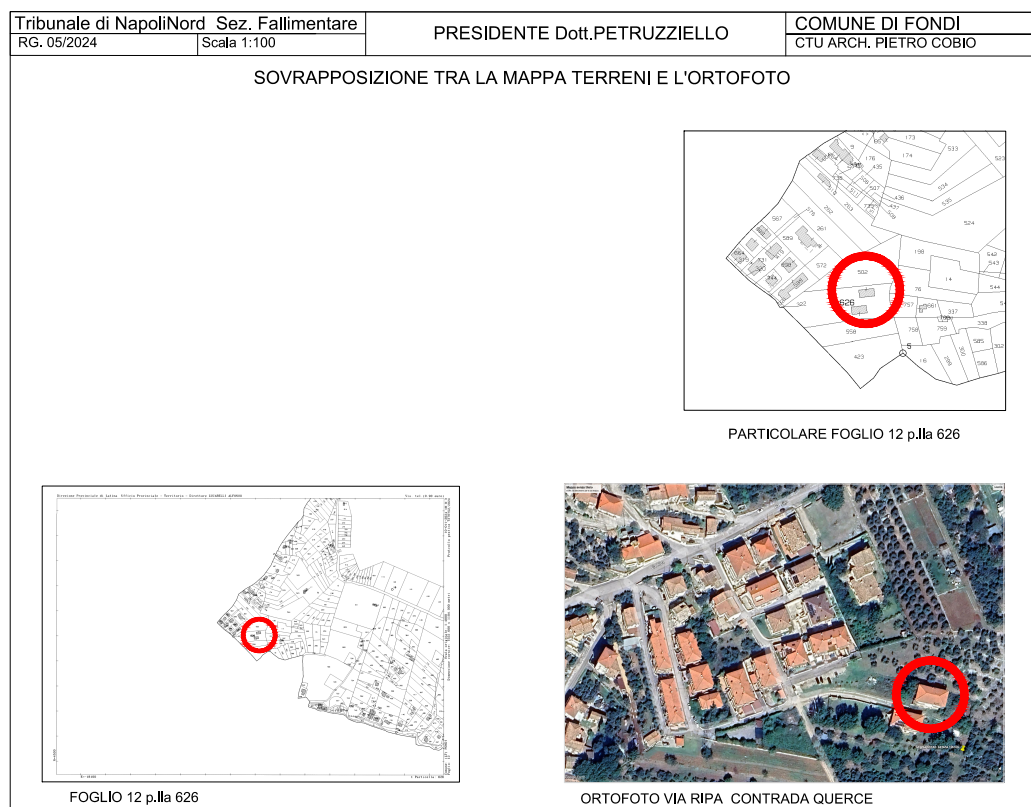
Locale deposito, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 19, particella 1133, subalterno 1. La particella risulta ancora riportata nella

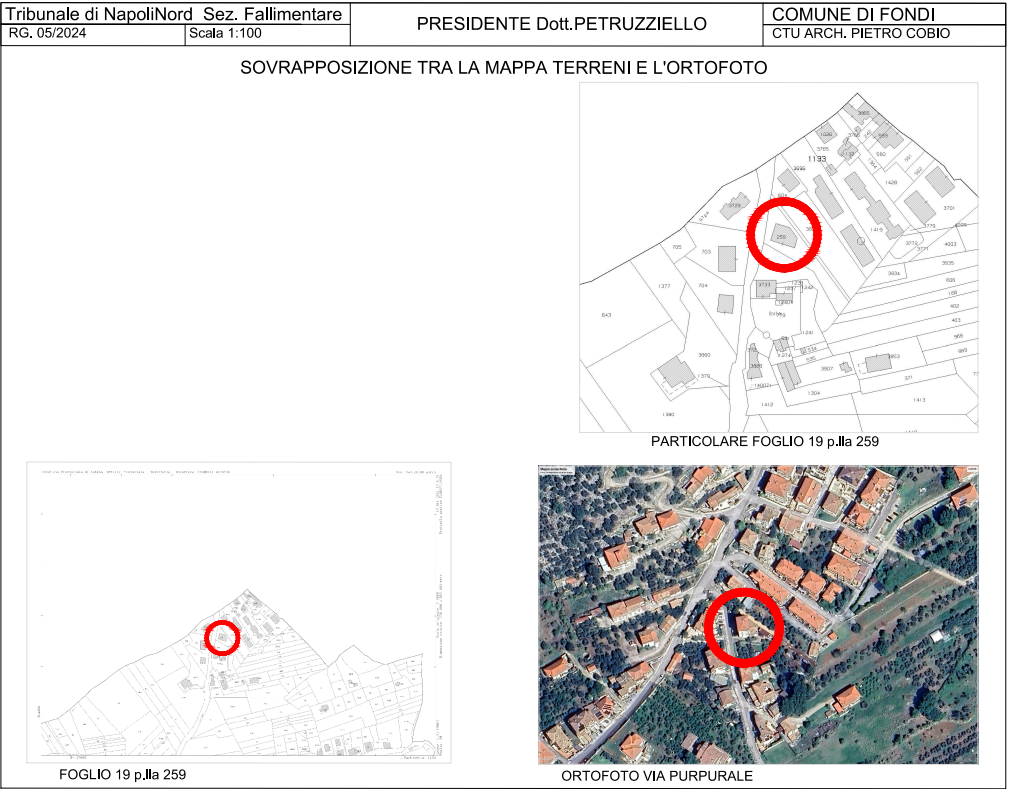
mappa terreni (VAX), pur dovendo essere eliminata in quanto il fabbricato risulta demolito da anni.

### **Confini (storici):**

Il locale sub 1 confinava:

- **a nord** con la particella 3765;
- **a sud** con la particella 1419;
- **a est e a ovest** con le particelle 3765 e 1419.





**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni da stimare deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia da peritare.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Prima di procedere alla descrizione dei beni oggetto di stima, lo scrivente ritiene opportuno fornire una sintetica descrizione dell'area in cui sono

ubicati gli immobili rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale (Lotti 1, 2 e 3). Gli immobili si trovano nel Comune di Fondi, in zona periferica. Provenendo dalla zona costiera di Formia e Gaeta e percorrendo la Strada Statale 7 "Appia", si incontra dapprima il Comune di Itri e, dopo alcuni chilometri, si giunge al Comune di Fondi. Giungendo al termine del tratto della SS 7, si incontra Via Appia (lato Itri) e, sul lato destro, Via Vetrine. Percorrendola fino al termine, si raggiunge Via Valle Rocco; proseguendo, si giunge a Via Querce e, sul lato opposto in direzione monte, si accede a Via Purpurale. Quasi in prossimità dell'incrocio tra Via Purpurale e Via Ripa, sul lato destro si trova il fabbricato della particella 259, sub 13–14–15, costituente il Lotto 2.

Proseguendo su Via Ripa e svoltando a destra, di fronte all'edificio scolastico, si raggiunge l'area in cui avrebbe dovuto insistere l'immobile del Lotto 3, oggi – secondo quanto rilevato dallo scrivente – demolito. Proseguendo ancora su Via Ripa, oltre la scuola, si svolta a destra e, percorrendo interamente la strada, si giunge ad un quadrivio; imboccando la strada sulla sinistra si raggiunge la particella 626, sulla quale insistono i due fabbricati rurali di cui uno rientrante nel Lotto 1. L'accesso all'area avviene tramite vialetto accatastato come bene comune non censito, sub 5 e sub 6. Al termine del vialetto si trovano due fabbricati: quello posto sul lato destro non rientra nell'attivo della procedura, mentre quello sul lato sinistro costituisce l'immobile oggetto della presente perizia. Si evidenzia che il terreno annesso al sub 3 risulta recintato con muretto e cancello carrabile, mentre le aree annesse ai sub 8 e 9 non risultano recintate e si presentano come terreni incolti.

Il vialetto di accesso (sub 5) è delimitato da un piccolo muretto che separa la particella 626 tra il sub 8 dal sub 5. Da quanto rilevato visivamente, i terreni annessi ai sub 8 e 9 appaiono posti a quota maggiore rispetto ai sub 5 e 6, che risultano pianeggianti. Tale differenza di livello genera un andamento morfologico “a mezza costa”, coinvolgendo in particolare i sub 8–5–3. Prima di procedere alla descrizione del Lotto 1, si precisa che gli immobili identificati ai sub 8 e 9 **non risultano ultimati**. La società \*\*\*\*\* li ha infatti lasciati allo stato **grezzo avanzato**, privi di intonaci, pavimenti, impianti e finiture.

Sono presenti esclusivamente:

- lo scheletro strutturale del fabbricato;
- i solai dei vari livelli;
- le murature perimetrali;
- i tramezzi interni;
- alcuni scrigni predisposti per future porte scorrevoli.

Si precisa che lo scrivente andrà a relazionare sui tre livelli trovati indicandoli come piano terra l'attuale piano S-1 (non presente sul Permesso a Costruire), il primo piano che era il vecchio piano terra ed il secondo piano che era il vecchio primo piano (tali diciture per quest'ultimi immobili erano quelle assentite nel Permesso a Costruire).

Sul prospetto principale, prospiciente il vialetto di accesso (sub 5-6), si rilevano **quattro aperture** sulla facciata del piano terra, disposte simmetricamente a coppie:

- le due aperture poste alle estremità dei corpi di fabbrica costituiscono l'accesso ai vani deposito/rimessa per mezzi agricoli e/o box auto (come da grafici architettonici depositati al Genio Civile relativi alla variante in corso d'opera, più aderenti allo stato di fatto rispetto agli elaborati comunali);
- le due aperture centrali, di dimensioni minori, consentono l'accesso ai rispettivi vani di disimpegno che portano ai due vani scala.

Accedendo al vano destinato a rimessa, si rileva un unico ambiente con aperture di aerazione poste in alto sulle pareti perimetrali, non idonee all'affaccio ma unicamente all'illuminazione/areazione. Tra il vano deposito del sub 8 e quello del sub 9 è presente un muro divisorio centrale, che prosegue anche ai piani superiori, assicurando la distinzione tra le due unità (sub 8 e 9).

Si precisa che tale separazione non risulta nei grafici assentiti al Comune, poiché il Permesso di Costruire originario prevedeva la realizzazione di un'unica abitazione rurale per ogni singolo fabbricato.

All'interno del vano deposito vi è inoltre una grande apertura sul tramezzo che collega direttamente la rimessa al vano scala. Accedendo dall'apertura più piccola, si entra nel disimpegno che conduce alla scala interna. Va evidenziato che il Permesso di Costruire n. 198/2004 non prevedeva alcun piano terra: il fabbricato avrebbe dovuto comprendere il piano terra e il primo piano. In sede esecutiva è stato invece realizzato un nuovo piano inferiore, provocando una traslazione verso l'alto dei livelli:

- l'attuale piano terra è un livello aggiunto;

- l'originario piano terra è divenuto l'attuale primo piano;
- l'originario primo piano è divenuto l'attuale secondo piano.

Inoltre oggi con la trasformazione avvenuta si sono realizzati altri due abitazioni rurali in più divenendo in tutto quattro abitazioni rurali rispetto al Permesso di costruire che ne prevedeva solo 2.

Di conseguenza, la quota della gronda, prevista in progetto a **mt 5,60**, risulta oggi pari a circa **mt 6,60** (misure tratte dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune e il Genio Civile).

Le sezioni progettuali della variante in corso d'opera (rinvenute presso il Genio Civile ma non presso il Comune) evidenziano inoltre che il fabbricato è stato realizzato tramite uno sbancando del terreno, incassando nel nuovo piano terra di circa mt 1,70 (ci si riferisce al grafico prelevato al Genio Civile inerente la sezione Y-Y') mentre l'attuale quota del primo piano (ex piano terra) si trova oggi ad una quota di 1,00 mt al di sopra del piano di campagna riportato in detta sezione. Va aggiunto inoltre che sui grafici della Permesso a Costruire n.198 del 2004 non viene indicata nessuna quota di riferimento della quota di campagna mentre poi sul grafico della variante sono riportati le quote di campagna riportando uno sbancamento rispetto alla quota di terreno originaria.

Il primo piano (ex piano terra) presenta un ambiente che sembrerebbe destinato a bagno; proseguendo si giunge ad un ampio locale sul quale è presente un tramezzo con scrigno per porta scorrevole. Nei grafici della variante in corso d'opera questo livello era destinato a due depositi e una cantina su tutta la superficie degli attuali sub 8 e 9; tuttavia, con la

successiva realizzazione di due vani scala e del muro divisorio interno, tali locali sono stati di fatto trasformati in spazi abitativi, privi delle finiture e degli impianti. Da questo piano si accede ad una balconata a “L”. Nel progetto originario tale superficie avrebbe costituito un portico al piano terra, ma le modifiche di quota ne hanno determinato la trasformazione in balcone sporgente.

L'affaccio principale (lato sud) è sul vialetto comune (sub 5 e sub 6), mentre il lato ovest affaccia sull'area pertinenziale del sub 8.

Il secondo piano (ex primo piano) è suddiviso in quattro vani tramite tramezzi leggeri, alcuni muniti di scrigni predisposti per porte scorrevoli. Non sono presenti impianti né predisposizioni per impianti tecnologici.

All'esterno si trova una balconata che circonda l'intero alloggio su tre lati:

- lato nord e sud: l'aggetto di circa 1,20 m;
- lato ovest: il balcone ha un andamento semicircolare con una larghezza massima circa 2,25 m.
- La balconata è unica per i sub 8 e 9 sul lato nord non vi è separazione così come indicata sui grafici della variante.

Sul cornicione del lato nord è presente una botola di accesso al tetto inclinato.

L'unità identificata al sub 9 risulta speculare rispetto al sub 8, con lievi differenze nella distribuzione interna dei tramezzi e nelle dimensioni di alcuni vani. A causa dello stato di abbandono e mancata manutenzione, la

vegetazione ha invaso parte dei prospetti est e nord, in particolare ai piani terra e primo.

La medesima bucatura riscontrata sul balcone del secondo piano, lato nord, dell'unità sub 8 è stata rilevata anche sull'unità sub 9. Affacciandosi dai balconi del primo e del secondo piano sull'area di terreno annessa al sub 9, lato est, è visibile una struttura con copertura a due falde, all'interno della quale parrebbe essere collocato un serbatoio. Tale manufatto sembrerebbe edificato all'interno dell'area di sedime della particella 626, e precisamente sul terreno pertinenziale dell'unità sub 9.

Visto lo stato in cui versano entrambi gli immobili (ancora in fase di costruzione) non è possibile effettuare un APE (Attestazione Prestazione Energetica) e per produrla bisognerà prima ultimare le due unità abitative.

Lo scrivente, mediante sovrapposizione e confronto con immagini storiche estratte da Google, ha potuto rilevare che detta struttura risulta presente almeno dal 2009.

Qualora effettivamente ricadente all'interno della proprietà compresa nell'attivo della liquidazione giudiziale, tale corpo di fabbrica dovrà essere rimosso in quanto privo dei necessari titoli e interferente con il patrimonio della procedura.



Foto di Google del 2009

Lotto 1

Immobile 1

L'intero fabbricato è costruito in cemento armato ed è destinato oggi a due abitazioni di tipo rurali

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio sub 8 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 1 = Alloggio piano T (S-1)

| <b>N.</b>                                               | <b>Descrizione</b>              | <b>Superficie utile netta<br/>[mq.]</b> |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|
| 1                                                       | Rimessa auto agricole piano S-1 | 53,55                                   |
| 2                                                       | Disimpegno piano S-1            | 6,63                                    |
| 3                                                       | Vano scala piano S-1            | 10,24                                   |
| 4                                                       | Tramezzi piano S-1              | 0,72                                    |
| 5                                                       | Muratura al 100 % piano S-1     | 7,90                                    |
| 6                                                       | Muratura al 50% piano S-1       | 1,12                                    |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano S-1</b> |                                 | <b>80,16</b>                            |

Alloggio piano I° (ex P.T.)

| <b>N.</b> | <b>Descrizione</b>        | <b>Superficie utile netta<br/>[mq.]</b> |
|-----------|---------------------------|-----------------------------------------|
| 1         | Vano scala piano 1        | 6,10                                    |
| 2         | Corridoio piano 1         | 7,02                                    |
| 3         | Prima stanza piano 1      | 7,52                                    |
| 4         | Stanza grande piano 1     | 25,48                                   |
| 5         | Seconda stanza piano 1    | 10,03                                   |
| 6         | Tramezzi piano 1          | 1,59                                    |
| 7         | Muratura al 100 % piano 1 | 7,62                                    |
| 8         | Muratura al 50% piano 1   | 1,18                                    |

|                                               |                 |              |
|-----------------------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> | <b>Piano I°</b> | <b>66,54</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------|--------------|

Alloggio piano II° (ex P.I.°)

| <b>N.</b>                                     | <b>Descrizione</b>        | <b>Superficie utile netta<br/>[mq.]</b> |
|-----------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| 1                                             | Vano scala piano 2        | 6,07                                    |
| 2                                             | Corridoio piano 2         | 7,40                                    |
| 3                                             | Prima stanza piano 2      | 15,48                                   |
| 4                                             | Seconda stanza piano 2    | 18,04                                   |
| 5                                             | Terza stanza piano 2      | 13,78                                   |
| 6                                             | Quarta stanza piano 2     | 7,53                                    |
| 7                                             | Tramezzi piano 2          | 2,17                                    |
| 8                                             | Muratura al 100 % piano 2 | 7,66                                    |
| 9                                             | Muratura al 50% piano 2   | 1,17                                    |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                           | <b>Piano II°</b>                        |
|                                               |                           | <b>79,30</b>                            |

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quelle dei balconi. Si fa presente che non sapendo dove eventualmente verrà realizzata la parte di balcone a tetto (falda) lo scrivente considererà tutta la superficie a balcone.

Immobile 1= Balconi piano I°- II°

| <b>N.</b>                                     | <b>Descrizione</b> | <b>Superficie utile netta<br/>[mq.]</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| 1                                             | Balconi piano I°   | 32,81                                   |
| 2                                             | Balconi piano II°  | 36,52                                   |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                    | <b>Piano I°- II°</b>                    |
|                                               |                    | <b>69,33</b>                            |

(cfr. ALLEGATO N.5, tot. Pag varie)

Immobile 1= Area giardino

| N.                                            | Descrizione                   | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1                                             | Terreno annesso al fabbricato | 1303                            |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                               | <b>1303</b>                     |

(cfr. ALLEGATO N.5, tot. Pag varie)

## Immobile 2

L'intero fabbricato è costruito in cemento armato ed è destinato oggi a due abitazioni di tipo rurali

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio sub 9 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

### **Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

### **Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 1 = Alloggio piano T (S-1)

| N. | Descrizione                     | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 1  | Rimessa auto agricole piano S-1 | 53,59                           |
| 2  | Disimpegno piano S-1            | 6,63                            |
| 3  | Vano scala piano S-1            | 10,24                           |
| 4  | Tramezzi piano S-1              | 0,72                            |

|                                                         |                             |              |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| 5                                                       | Muratura al 100 % piano S-1 | 7,90         |
| 6                                                       | Muratura al 50% piano S-1   | 1,12         |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano S-1</b> |                             | <b>80,20</b> |

Alloggio piano I° (ex P.T.)

| <b>N.</b>                                              | <b>Descrizione</b>        | <b>Superficie utile netta<br/>[mq.]</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| 1                                                      | Vano scala piano 1        | 6,10                                    |
| 2                                                      | Corridoio piano 1         | 6,95                                    |
| 3                                                      | Prima stanza piano 1      | 7,47                                    |
| 4                                                      | Stanza grande piano 1     | 25,80                                   |
| 5                                                      | Seconda stanza piano 1    | 9,99                                    |
| 6                                                      | Tramezzi piano 1          | 1,34                                    |
| 7                                                      | Muratura al 100 % piano 1 | 7,13                                    |
| 8                                                      | Muratura al 50% piano 1   | 1,18                                    |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano I°</b> |                           | <b>65,96</b>                            |

Alloggio piano II° (ex P.I°)

| <b>N.</b> | <b>Descrizione</b>     | <b>Superficie utile netta<br/>[mq.]</b> |
|-----------|------------------------|-----------------------------------------|
| 1         | Vano scala piano 2     | 6,09                                    |
| 2         | Corridoio piano 2      | 7,69                                    |
| 3         | Prima stanza piano 2   | 15,60                                   |
| 4         | Seconda stanza piano 2 | 17,84                                   |

|                                                          |                           |              |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| 5                                                        | Terza stanza piano 2      | 12,69        |
| 6                                                        | Quarta stanza piano 2     | 8,17         |
| 7                                                        | Tramezzi piano 2          | 2,27         |
| 8                                                        | Muratura al 100 % piano 2 | 7,66         |
| 9                                                        | Muratura al 50% piano 2   | 1,17         |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano II°.</b> |                           | <b>79,18</b> |

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quelle dei balconi. Si fa presente che non sapendo dove eventualmente verrà realizzata la parte di balcone a tetto (falda) lo scrivente considererà tutta la superficie a balcone.

Immobile 2= Balconi piano 1-2

| N.                                                          | Descrizione     | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| 1                                                           | Balconi piano 1 | 32,91                           |
| 2                                                           | Balconi piano 2 | 36,61                           |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano I°-II°.</b> |                 | <b>69,52</b>                    |

(cfr. ALLEGATO N.5, tot. Pag varie)

Immobile 2= Area giardino

| N.                                            | Descrizione                   | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1                                             | Terreno annesso al fabbricato | 490                             |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                               | <b>490</b>                      |

(cfr. ALLEGATO N.5, tot. Pag varie)

FOTO DEI SUB 8-9











Terminata la verifica dei due immobili facenti parte del fabbricato rurale, lo scrivente si trasferiva per effettuare il sopralluogo dell'area sulla quale insisteva il locale deposito — tuttora presente in catasto ma di fatto demolito da diversi anni.

Raggiunta Via Ripa, lo scrivente si recava nell'area compresa tra le particelle nn. 3765, 1132 e 3696 del Foglio 19, al fine di verificare l'esistenza del suddetto locale deposito, censito al Foglio 19, particella 1133 sub 1. Si precisa che tale immobile risulta essere stato oggetto di compravendita con atto del Notaio °::°°:°::° in data 04/08/2003, rep. n. 37518.

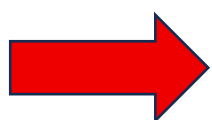
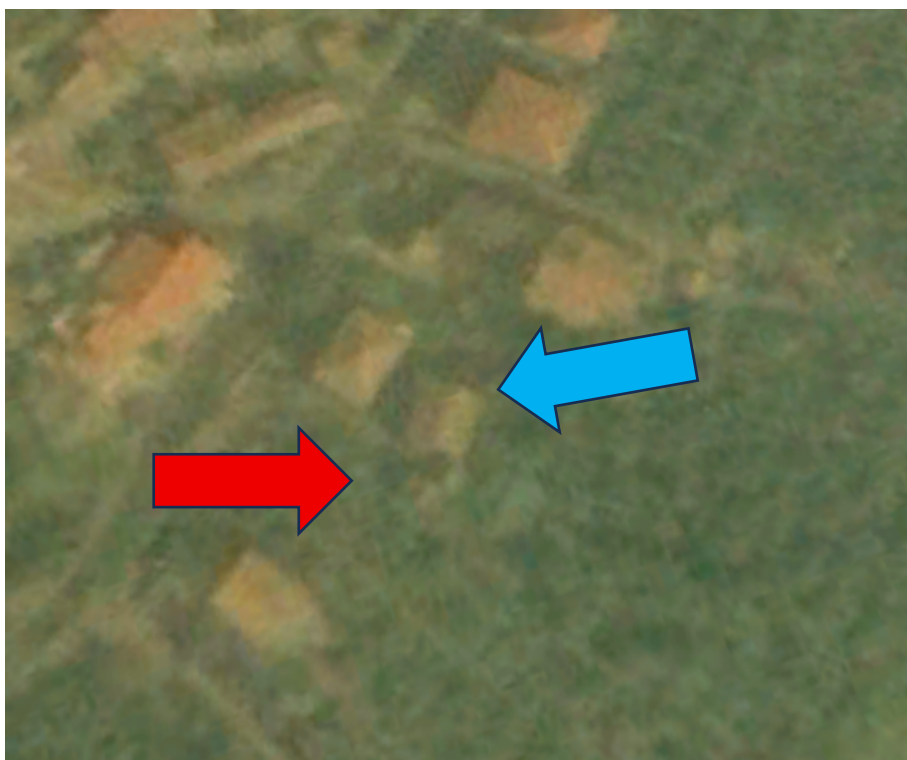
Giunto sul posto, si accertava che tra il fabbricato insistente sulla particella 1132 — oggetto di vendita giudiziaria nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Latina a carico della società “\*\*\*\*\*.” — e il fabbricato identificato con la particella 3696, è presente esclusivamente un tratto di strada pubblica. Di conseguenza, del

preesistente fabbricato censito alla particella 1133 non risulta più alcuna traccia.

Al fine di accertare l'effettiva esistenza del manufatto nel corso degli anni e individuare, per quanto possibile, il periodo della sua demolizione, lo scrivente procedeva inoltre a consultare immagini storiche della zona tramite il portale Google Maps, rinvenendo tre fotogrammi utili allo scopo.



Mappa terreni (VAX) foglio 19 dove si evidenzia la presenza della p.lla  
Immagine della zona del 2000 prelevata da Google Maps



La freccia indica l'eventuale p.lla 1133 che si vede appena



La freccia indica la p.lla 1132 venduta all'asta Proc. Esecutiva

Immagine della zona del 2002 prelevata da Google Maps



Immagine della zona del 2009 prelevata da Google Maps



Dal primo fotogramma reperito (anno 2000) si rileva una lieve colorazione che sembrerebbe corrispondere alla copertura del fabbricato insistente sulla particella 1133, mentre, nei fotogrammi dal 2002 al 2009, non risulta

più alcuna traccia del suddetto corpo di fabbrica.

Pertanto, sebbene l'unità immobiliare risulti ancora attiva in catasto, si rende necessario procedere alla sua soppressione tramite presentazione di apposito modello DOCFA.

Conclusa la verifica dell'area, lo scrivente si trasferiva in Via Purpureale per esaminare gli immobili appartenenti al secondo lotto, ed in particolare i tre locali deposito ubicati nel sottotetto e identificati con i subalterni nn. 13, 14 e 15 della particella 259.

Giunti in prossimità del fabbricato, si constata che l'accesso al portone d'ingresso e, dunque, all'interno dello stabile, avviene attraverso il sub 18, anch'esso facente parte della particella 259 e censito come bene comune non censito. Il sub 17, individuato come area di accesso al portone e anch'esso bene comune non censito, risulta infatti chiuso sul lato ovest da un'aiuola e successivamente da un muretto, rendendo impossibile l'accesso da tale lato; pertanto, l'ingresso può avvenire esclusivamente tramite il sub 18. Il sub 16, invece, risulta chiuso su tre lati e non presenta accesso dalla pubblica via.

Entrando nell'androne e saliti al terzo piano, si rileva che il vano scala risulta unito all'alloggio individuato dal sub 9. In particolare, al termine dell'ultima rampa è stato realizzato un tramezzo sul pianerottolo di sbarco e l'accesso all'alloggio del terzo piano avviene attraverso un'apertura successivamente chiusa con porta in legno. Analoga porta in legno è presente per accedere al vano sottotetto: infatti, prima della penultima rampa è stata installata una seconda porta sempre sullo stesso tramezzo.

Si evidenzia inoltre che sulle ultime tre rampe di accesso al terzo e al quarto piano non sono presenti idonee ringhiere di protezione né gradini adeguati. Sulla rampa che precede l'arrivo al terzo piano, è stata improvvisata una "ringhiera" costituita da due mezzanelle in legno inchiodate al tramezzo. Per il collegamento tra il secondo, il terzo e il quarto piano è stata realizzata una sola rampa in calcestruzzo armato e successivamente sono stati modellati gradini artigianali mediante semplice getto di cemento, risultando pericolosi e privi di conformità. Pertanto, l'accesso al sottotetto comporta rischi significativi di caduta.

Giunti al quarto piano (sottotetto), è presente un tramezzo che separa il vano scala dal resto del piano. Non vi è infisso di chiusura, ma soltanto un'apertura. Oltrepassato il tramezzo, si accede a un primo ambiente stretto e longitudinale, delimitato lateralmente da due muri di spina portanti del fabbricato. A circa 20 cm dal tramezzo sono presenti due aperture simmetriche nei muri di spina che conducono ad altri due ambienti di dimensioni maggiori.

Dall'esame delle planimetrie catastali, il sottotetto risulta suddiviso in quattro vani: esse evidenziano che, al termine del vano scala, non è presente il tramezzo attuale, poiché il muro risultava arretrato di circa 1,50 m rispetto all'ultimo gradino e su tale muro era ubicato l'accesso al sub 15. Inoltre, terminata la scala, entrando nel primo varco a destra si accedeva al sub 13, mentre entrando nel varco a sinistra si accedeva al sub 14. Tuttavia, nello stato dei luoghi non si riscontra alcuna distinzione degli spazi corrispondente a quanto rappresentato in catasto: i subalterni 13 e 14 risultano attualmente più ampi rispetto alle planimetrie, da cui si deduce

che dovevano essere presenti tramezzi di separazione oggi inesistenti.

Parimenti, per consentire la comunicazione interna degli ambienti costituenti il sub 15, avrebbero dovuto essere realizzati varchi nei muri di spina, anch'essi assenti.

Pertanto, allo stato attuale, il sottotetto si presenta articolato in tre ambienti distinti: uno centrale e due laterali. Accedendo ai due ambienti più ampi (lato destro e lato sinistro rispetto alla scala), si nota che alcune tegole risultano mancanti o rimosse al fine di creare aperture per l'illuminazione e/o aerazione del locale. Si rileva inoltre la presenza di sostegni lignei improvvisati, posti a contrasto ("a crociera"), per sorreggere alcune travi angolari della struttura portante del tetto, realizzato a padiglione (quattro falde).

Si segnala che, per evitare problemi di infiltrazioni e/o la presenza di volatili (piccioni e uccelli), con conseguente accumulo di guano, sarebbe necessario ripristinare le tegole mancanti.

Il pavimento del sottotetto si presenta in evidente stato di abbandono, con presenza diffusa di frammenti di tegole, bottiglie e altri materiali eterogenei.

Per tutti e tre locali deposito non vi è APE (Attestazione Prestazione Energetica) e per tali locali non è necessario produrla.

Lotto 2

Immobile 1 sub 13-14-15

La superficie commerciale utile dell'intero locale deposito sub 13 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest).:**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 1 sub 13 = Locale deposito 4° piano

| N.                                                     | Descrizione                | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1                                                      | Locale deposito            | 26,87                           |
| 2                                                      | Muratura al 100 % piano 4° | 4,36                            |
| 3                                                      | Muratura al 50% piano 4°   | 0,85                            |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano 4°</b> |                            | <b>32,08</b>                    |

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 2 sub 14 = Locale deposito 4° piano

| N. | Descrizione | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|----|-------------|---------------------------------|
|----|-------------|---------------------------------|

|                                                        |                            |              |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|
| 1                                                      | Locale deposito            | 25,46        |
| 2                                                      | Muratura al 100 % piano 4° | 4,27         |
| 3                                                      | Muratura al 50% piano 4°   | 0,85         |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano 4°</b> |                            | <b>30,58</b> |

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 3 sub15= Locale deposito 4° piano

| N.                                                     | Descrizione                  | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 1                                                      | Locale deposito 1 H max 1,77 | 8,27                            |
| 2                                                      | Locale deposito 2 H max 1,60 | 10,18                           |
| 3                                                      | Locale deposito 3 Hmax 1,60  | 9,64                            |
| 4                                                      | Muratura al 100 % piano 4°   | 8,03                            |
| 5                                                      | Muratura al 50% piano 4°     | 0,34                            |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano 4°</b> |                              | <b>36,46</b>                    |

### FOTO DEI DEPOSITI











### **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene da stimare.**

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni da stimare per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione della Sentenza della Liquidazione Giudiziale (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nei documenti della liquidazione giudiziale e nella nota di trascrizione della Sentenza, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dal fallito o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella Sentenza, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

## Lotto 1

Immobile 1.: L'unità immobiliare di tipo rurale che rientra nell'attivo della liquidazione giudiziale è riportata al Catasto Fabbricati del Comune Fondi (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 12 p.lla 626 sub 8

DATI DI CLASSAMENTO

Classe --.; Consist --- vani .; Sup. Catastale -- mq Rendita Euro ----

INDIRIZZO Contrada Querce Piano S-1,T,1

INTESTATO \*\*\*\*\*

## Variazioni avvenute nel corso degli anni

- 1.)Ampliamento del 01/12/2010 pratica n. LT0365641 in atti dal 01/12/2010 (n. 17589.1/2010);
- 2.)Variazione Toponomastica del 30/12/2015 pratica n. LT0249486 in atti dal 30/12/2015 (n.121853.1/2015)

Precedentemente al 01/12/2010 pratica per ampliamento n. LT0365641 i dati catastali di detto immobile erano

DATI IDENTIFICATIVI foglio 12 p.lla 626 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO

Classe --.; Consist --- vani .; Sup. Catastale -- mq Rendita Euro ----

INDIRIZZO Traversa di Via Ripa Piano ,T,1

INTESTATO \*\*\*\*\*

Variazioni avvenute nel corso degli anni

- 3.) Costituzione del 15/6/2005 pratica LT0112515 in atti dal 15/6/2005 (n. 4429.1/2005);
- 4.) Ampliamento del 01/12/2010 pratica n. LT0365641 in atti dal 01/12/2010 (n. 17589.1/2010);

Immobile 2: L'unità immobiliare di tipo rurale che rientra nell'attivo della liquidazione giudiziale è riportata al Catasto Fabbricati del Comune Fondi (cfr. ALLEGATO N.4 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 12 p.lla 626 sub 9  
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ---; Categ. F/3  
Classe --.; Consist --- vani .; Sup. Catastale -- mq Rendita Euro ----  
INDIRIZZO Contrada Querce Piano S-1,T,1  
INTESTATO \*\*\*\*\*

Variazioni avvenute nel corso degli anni

- 1.) Ampliamento del 01/12/2010 pratica n. LT0365641 in atti dal 01/12/2010 (n. 17589.1/2010);
- 2.) Variazione Toponomastica del 30/12/2015 pratica n. LT0249487 in atti dal 30/12/2015 (n.121854.1/2015)

Precedentemente al 01/12/2010 pratica per ampliamento n. LT0365641 i dati catastali di detto immobile erano

DATI IDENTIFICATIVI foglio 12 p.lla 626 sub 2  
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ---; Categ. F/3  
Classe --.; Consist --- vani .; Sup. Catastale -- mq Rendita Euro ----  
INDIRIZZO Traversa di Via Ripa Piano ,T,1  
INTESTATO \*\*\*\*\*

### Variazioni avvenute nel corso degli anni

- 3.) Costituzione del 15/6/2005 pratica LT0112515 in atti dal 15/6/2005 (n. 4429.1/2005);
- 4.) Ampliamento del 01/12/2010 pratica n. LT0365641 in atti dal 01/12/2010 (n. 17589.1/2010);

La p.lla di terreno su cui sorge il fabbricato rurale è riportata al Catasto dei Terreni del Comune Fondi (LT) (cfr. ALLEGATO N.4 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 12 p.lla 626 sub .....

DATI DI CLASSAMENTO Qualità Ente Urbano .

Classe -----

Superficie 49 are 04 centiare .; Deduz. ----- Reddito Domenicale -----.

Agrario -----

INDIRIZZO .....

INTESTATO \*\*\*\*\*

### Variazioni avvenute nel corso degli anni

- 1.) Variazione del 06/05/2005 pratica LT0085245 in atti dal 06/05/2005 (n. 85245.1/2005);
- 2.) Tipo Mappale del 06/05/2005 pratica n. LT0085245 in atti dal 01/12/2010 (n. 85245.1/2010);
- 3.) Variazione d'ufficio del 24/08/2005 pratica n. LT0144813 Dom. Volt. (n.3853.1/2005)

Precedentemente la p.lla 626 era così costituita

DATI IDENTIFICATIVI foglio 12 p.lla 61;375/b;556;557

DATI DI CLASSAMENTO Qualità varie .

Classe -----

**Lotto 2**

Immobile 1: L'unità immobiliare di tipo rurale che rientra nell'attivo della liquidazione giudiziale è riportata al Catasto Fabbricati del Comune Fondi (cfr. ALLEGATO N.4 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

|                                                                     |                            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                                 | foglio 19 p.lla 259 sub 13 |
| DATI DI CLASSAMENTO                                                 | Zona Cens. ---; Categ. C/2 |
| Classe 1.; Consist 27 mq .; Sup. Catastale 32 mq Rendita Euro 41,83 |                            |
| INDIRIZZO Via Purpureale Piano 4                                    |                            |
| INTESTATO *****                                                     |                            |

Variazioni avvenute nel corso degli anni

- 1.)Variazione del 09/06/1993 Fusione e Frazionamento (n. 3818.1/1993)
- 2.)Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Immobile 2: L'unità immobiliare di tipo rurale che rientra nell'attivo della liquidazione giudiziale è riportata al Catasto Fabbricati del Comune Fondi (cfr. ALLEGATO N.4 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

|                                                                     |                            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                                 | foglio 19 p.lla 259 sub 14 |
| DATI DI CLASSAMENTO                                                 | Zona Cens. ---; Categ. C/2 |
| Classe 1.; Consist 27 mq .; Sup. Catastale 33 mq Rendita Euro 41,83 |                            |
| INDIRIZZO Via Purpureale Piano 4                                    |                            |
| INTESTATO *****                                                     |                            |

Variazioni avvenute nel corso degli anni

- 1.)Variazione del 09/06/1993 Fusione e Frazionamento (n. 3818.1/1993)
- 2.)Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Immobile 3: L'unità immobiliare di tipo rurale che rientra nell'attivo della liquidazione giudiziale è riportata al Catasto Fabbricati del Comune Fondi (cfr. ALLEGATO N.4 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 19 p.lla 259 sub 15  
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ---; Categ. C/2  
Classe 1.; Consist 27 mq .; Sup. Catastale 36 mq Rendita Euro 41,83  
INDIRIZZO Via Purpureale Piano 4  
INTESTATO \*\*\*\*\*

#### Variazioni avvenute nel corso degli anni

- 1.)Variazione del 09/06/1993 Fusione e Frazionamento (n. 3818.1/1993)
- 2.)Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

La p.lla di terreno su cui sorge il fabbricato rurale è riportata al Catasto dei Terreni del Comune Fondi (LT) (cfr. ALLEGATO N.4 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 12 p.lla 259 sub .....  
DATI DI CLASSAMENTO Qualità Ente Urbano .  
Classe -----  
Superficie 10 are 05 centiare .; Deduz. ----- Reddito Domenicale -----.  
Agrario ----  
INDIRIZZO .....  
INTESTATO \*\*\*\*\*

### Variazioni avvenute nel corso degli anni

- 1.) Impianto meccanografico del 01/01/1972;
- 2.) Tipo Mappale del 22/09/1986 pratica n. 145036 in atti dal 25/7/2002  
Aggiornamento (n. 8075.1/1986);
- 3.) Variazione del 06/08/2002 pratica n. 8075 (n.2622.1/2002);

### Lotto 3

Immobile 1. L'unità immobiliare di tipo rurale che rientra nell'attivo della liquidazione giudiziale è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (cfr. ALLEGATO N.4 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

|                                                                     |                            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI                                                 | foglio 19 p.lla 1133 sub 1 |
| DATI DI CLASSAMENTO                                                 | Zona Cens. ---; Categ. C/6 |
| Classe 4.; Consist 19 mq .; Sup. Catastale 29 mq Rendita Euro 68,69 |                            |
| INDIRIZZO Via Ripa Piano T                                          |                            |
| INTESTATO *****                                                     |                            |

### Variazioni avvenute nel corso degli anni

- 1.) Impianto meccanografico del 01/05/1990;
- 2.) Classamento automatico del 14/11/1989 in atti dal 27/5/1991 (n. 4639.1/1989);
- 3.) Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- 4.) Variazione Toponomastica del 15/02/2018 pratica n. LT0017246 (n.3111.1/2018)

**DETTA UNITA' ABITATIVA NON E'PIU' PRESENTE IN**  
**QUANTO DEMOLITA**

La p.lla di terreno su cui sorgeva il fabbricato era riportata al Catasto dei Terreni del Comune Fondi (LT) (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI foglio 19 p.lla 260 sub .....

DATI DI CLASSAMENTO Qualità Ente Urbano .

Classe -----

Superficie 7 are 10 centiare; Deduz. ----- Reddito Domenicale 1,28.

Agrario 1,28

INDIRIZZO .....

INTESTATO \*\*\*\*\*

#### Variazioni avvenute nel corso degli anni

- 1.) Impianto meccanografico del 01/01/1972;
- 2.) Frazionamento del 12/02/1996 (n. 78.F01/1989);
- 3.) Frazionamento del 12/02/1996 (n. 79.F01/1989);
- 4.) Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 09/07/1985  
pratica LT0025868 (n.4023.1/1985);
- 5.) Tipo Mappale del 03/06/2008 pratica LT0144869 (n. 144869/2008).

I dati contenuti nell'atto dei documenti della liquidazione giudiziale e nella Sentenza della Liquidazione relativi agli immobili peritati corrispondono con quelli riportati nelle visure catastali allegate (anche se il terzo lotto oggi non è più presente anche se ancora attivo catastalmente).

#### **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2 :** ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO 1): Gli immobili ricompresi nell'attivo della liquidazione giudiziale consistono in due unità a destinazione rurale, di proprietà, per l'intera quota, della società \*\*\*\*\*. Gli stessi sono ubicati nel Comune di Fondi (LT), identificati al Foglio 12, particella 626, subalterni 8 e 9. Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Fondi al Foglio 12, particella 626. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito, emerge che il lotto — e, conseguentemente, le due unità edilizie — ricadono parte in zona di completamento *B2* e parte in zona agricola *V3*. Quest'ultima risulta inoltre parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 42/2004, nonché parzialmente in area soggetta a vincolo P.A.I. (area di attenzione idraulica).

## Immobile 1 – Subalterno 8

L'immobile compreso nell'attivo della procedura è un alloggio a destinazione rurale ubicato nel Comune di Fondi (in visura è riportata "Contrada Querce", mentre nella visura del sub. 3 è indicata "Via Ripa"). Secondo la documentazione progettuale (grafici della Variante in corso d'opera acquisiti presso il Genio Civile), non rinvenuti presso il Comune di Fondi l'immobile risulta articolato in:

- un piano seminterrato destinato a rimessa per macchinari agricoli e/o autorimessa;
- un primo piano destinato a deposito/cantina;
- un secondo piano destinato ad abitazione.

Sul permesso di costruire, tuttavia, gli attuali primo e secondo piano risultavano originariamente individuati come piano terra e piano primo.

Dalla verifica dello stato dei luoghi, lo scrivente ha rilevato:

- al piano seminterrato: un unico ambiente principale destinato a ricovero mezzi agricoli e/o autovetture oltre al vano scala;
- al primo piano: l'intera superficie suddivisa in tre ambienti, di cui quello maggiore separato da un tramezzo con scrigno, oltre al vano scala;
- al secondo piano: quattro vani distinti.

Il primo piano presenta una balconata perimetrale a "L", mentre al secondo piano la balconata corre lungo tre lati dell'alloggio. La copertura è a falde inclinate (tetto a padiglione).

L'unità immobiliare confina:

- a nord con particella 502;
- a sud con i subalterni 5 e 6 (beni comuni non censibili, individuanti la stradina di accesso ai corpi di fabbrica);
- a ovest con terreno pertinenziale al sub 8;
- a est con l'unità abitativa sub 9 (restante parte del fabbricato rurale).

L'unità risulta censita al N.C.E.U. di Fondi al Foglio 12, particella 626, sub 8, categoria F/3. Il fabbricato insiste sul terreno censito al Catasto Terreni di Fondi al Foglio 12, particella 626.

Si rileva una difformità tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale, in quanto l'immobile risulta ancora in corso di costruzione e non sono presenti planimetrie catastali dell'unità: è disponibile esclusivamente l'elaborato planimetrico, che individua i piani S-1, T e 1° (corrispondenti, secondo il rilievo eseguito, ai piani seminterrato/terra, primo e secondo piano). È presente Permesso di Costruire n. 198/2004 per fabbricato rurale; tuttavia, nel corso dei lavori è stato realizzato un ampliamento con creazione di un ulteriore piano seminterrato oltre alla creazione di altre due unità abitative rurali. È stata presentata al Comune di Fondi e al Genio Civile una Variante in corso d'opera, che ha ottenuto l'autorizzazione strutturale e successivo collaudo statico presso il Genio Civile.

Diversamente, presso il Comune di Fondi non è rinvenibile documentazione attestante l'approvazione della variante, con la conseguenza che, per l'Ente, l'intervento risulta privo di titolo edilizio e, dunque, abusivo. Lo scrivente ha richiesto chiarimenti all'Ufficio Edilizia

Privata e all'Assessore ai Lavori Pubblici circa tale discrasia documentale; Detto Ufficio in data 10 novembre 2025 rispondeva allo scrivente, tale risposta si allega alla relazione.

Pertanto, in assenza di formale approvazione della variante da parte del Comune, l'immobile deve considerarsi abusivo, nonostante il Permesso di Costruire n. 198/2004 e la variante presentata e depositata.

Si precisa inoltre che, in ragione della presenza dei vincoli paesaggistici, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004, il Delegato alla vendita — o chi ne tenga le veci dopo l'aggiudicazione dovrà comunicare il trasferimento dell'immobile alla competente Soprintendenza, affinché quest'ultima possa esercitare l'eventuale diritto di prelazione dello Stato.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto alla società \*\*\*\*\* in forza dei seguenti atti notarili:

- Notaio \_\_§§\_\_§\_§ del 09/12/2005, rep. n. 44145;
- Notaio \_§\_\_§\_§§ del 09/01/2004, rep. n. 38665;
- Notaio \_§\_§\_§\_§§ del 20/03/2002, rep. n. 33636;
- Notaio \_§\_§\_§\_§ del 31/10/2001, rep. n. 32684.

Considerata la natura abusiva del fabbricato, lo scrivente procederà alla determinazione del **valore d'uso**, in luogo del valore di mercato.

**PREZZO VALORE D'USO**

**54.857 €**

**(Euro Cinquantaquattromilaottocentocinquantasette in c.t.)**

## **Immobile 2 sub 9**

L'immobile compreso nell'attivo della procedura è un alloggio a destinazione rurale ubicato nel Comune di Fondi (in visura è riportata "Contrada Querce", mentre nella visura del sub. 3 è indicata "Via Ripa"). Secondo la documentazione progettuale (grafici della Variante in corso d'opera acquisiti presso il Genio Civile), non rinvenuti presso il Comune di Fondi l'immobile risulta articolato in:

- un piano seminterrato destinato a rimessa per macchinari agricoli e/o autorimessa;
- un primo piano destinato a deposito/cantina;
- un secondo piano destinato ad abitazione.

Sul permesso di costruire, tuttavia, gli attuali primo e secondo piano risultavano originariamente individuati come piano terra e piano primo.

Dalla verifica dello stato dei luoghi, lo scrivente ha rilevato:

- al piano seminterrato: un unico ambiente principale destinato a ricovero mezzi agricoli e/o autovetture oltre al vano scala;
- al primo piano: l'intera superficie suddivisa in tre ambienti, di cui quello maggiore separato da un tramezzo con scrigno, oltre al vano scala;
- al secondo piano: quattro vani distinti.

Il primo piano presenta una balconata perimetrale a "L", mentre al secondo piano la balconata corre lungo tre lati dell'alloggio. La copertura è a falde inclinate (tetto a padiglione).

L'unità immobiliare confina:

- **a nord** con la particella 502;
- **a sud** con il subalterno 6, bene comune non censibile individuante la stradina di accesso ai due corpi di fabbrica;
- **a est** con il terreno pertinenziale del sub 9;
- **a ovest** con l'unità abitativa identificata dal sub 8.(restante parte del fabbricato rurale)

L'unità risulta censita al N.C.E.U. di Fondi al Foglio 12, particella 626, sub 9, categoria F/3. Il fabbricato insiste sul terreno censito al Catasto Terreni di Fondi al Foglio 12, particella 626.

Si rileva una difformità tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale, in quanto l'immobile risulta ancora in corso di costruzione e non sono presenti planimetrie catastali dell'unità: è disponibile esclusivamente l'elaborato planimetrico, che individua i piani S-1, T e 1° (corrispondenti, secondo il rilievo eseguito, ai piani seminterrato/terra, primo e secondo piano). È presente Permesso di Costruire n. 198/2004 per fabbricato rurale; tuttavia, nel corso dei lavori è stato realizzato un ampliamento con creazione di un ulteriore piano seminterrato oltre alla creazione di altre due unità abitative rurali. È stata presentata al Comune di Fondi e al Genio Civile una Variante in corso d'opera, che ha ottenuto l'autorizzazione strutturale e successivo collaudo statico presso il Genio Civile.

Diversamente, presso il Comune di Fondi non è rinvenibile documentazione attestante l'approvazione della variante, con la conseguenza che, per l'Ente, l'intervento risulta privo di titolo edilizio e,

dunque, abusivo. Lo scrivente ha richiesto chiarimenti all'Ufficio Edilizia Privata e all'Assessore ai Lavori Pubblici circa tale discrasia documentale; Detto Ufficio in data 10 novembre 2025 rispondeva allo scrivente, tale risposta si allega alla relazione.

Pertanto, in assenza di formale approvazione della variante da parte del Comune, l'immobile deve considerarsi abusivo, nonostante il Permesso di Costruire n. 198/2004 e la variante presentata e depositata.

Si precisa inoltre che, in ragione della presenza dei vincoli paesaggistici, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004, il Delegato alla vendita — o chi ne tenga le veci dopo l'aggiudicazione dovrà comunicare il trasferimento dell'immobile alla competente Soprintendenza, affinché quest'ultima possa esercitare l'eventuale diritto di prelazione dello Stato.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto alla società \*\*\*\*\*. in forza dei seguenti atti notarili:

- Notaio \_§\_§\_§\_§ del 09/12/2005, rep. n. 44145;
- Notaio \_§\_§§\_§ del 09/01/2004, rep. n. 38665;
- Notaio \_§\_§\_§\_§\_§ del 20/03/2002, rep. n. 33636;
- Notaio \_§§\_§\_§\_§ del 31/10/2001, rep. n. 32684.

Considerata la natura abusiva del fabbricato, lo scrivente procederà alla determinazione del **valore d'uso**, in luogo del valore di mercato.

**PREZZO VALORE D'USO**

**51.713 €**

**(Euro Cinquantunomilasettecentotrediciin c.t.)**

LOTTO 2): Gli immobili ricompresi nell'attivo della liquidazione giudiziale consistono in tre locali deposito (sottotetti), di proprietà della società \*\*\*\*\* per l'intera quota. Essi sono ubicati nel Comune di Fondi (LT), censiti al Foglio 19, particella 259, subalterni 13, 14 e 15. Per accedere internamente al fabbricato e raggiungere il portone d'ingresso è necessario transitare attraverso il subalterno 18, censito come bene comune non censibile, e successivamente attraverso il subalterno 17, anch'esso bene comune non censibile. Si rileva che il sub 17, sul lato ovest, risulta chiuso da un'aiuola e da un muretto, rendendo impossibile l'accesso diretto al portone di ingresso; pertanto, l'unico accesso praticabile è tramite il sub 18. Il terreno su cui insiste il fabbricato risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Fondi al Foglio 19, particella 259. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito, l'area risulta classificata come zona di Completamento *B2*.

Immobile 1 - L'immobile compreso nell'attivo della procedura è un locale deposito posto nel sottotetto di un fabbricato sito in Fondi, Via Purpurale s.n.c., ubicato al quarto piano. Accedendo dall'androne e percorrendo la scala interna, si raggiunge dapprima il terzo piano, ove si accede obbligatoriamente all'alloggio ivi presente, poiché l'ultima rampa delle scale sfocia direttamente in una porta di ingresso dell'alloggio stesso. Attraverso una seconda porta si accede quindi alle ultime due rampe che conducono al sottotetto. Si evidenzia che le ultime tre rampe di scale sono prive di ringhiere di protezione e di gradini regolari: sulla rampa in calcestruzzo armato sono stati realizzati meri gradini artigianali in semplice getto di calcestruzzo, con evidente rischio per la sicurezza degli utenti. Giunti al quarto piano, è presente un muro divisorio che introduce al sottotetto. L'ambiente si articola in tre spazi: uno centrale e due laterali. Tali ambienti sono separati da due muri di spina, ciascuno dei quali presenta un'apertura per consentire il collegamento con gli ambienti laterali. Allo stato attuale, non risultano riscontrabili le medesime suddivisioni interne rappresentate nelle planimetrie catastali relative ai subalterni 13-14-15, poiché manca ogni tramezzatura interna idonea a delimitare i tre locali deposito. La copertura è del tipo a padiglione a quattro falde. Su alcune travi angolari della struttura di copertura sono presenti sostegni lignei provvisori (cosiddetti "cristi") che ne sorreggono la stabilità. Si rileva, altresì, la mancanza di alcune tegole, con conseguente possibilità di infiltrazioni di acqua piovana e accesso di animali (principalmente volatili).

Il locale deposito identificato dal sub 13 confina:

- **a nord** con l'area cortilizia pertinenziale del fabbricato individuata dal sub 19;
- **a sud** con il vano scala e con il sub 15;
- **a ovest** con il sub 15;
- **a est** con l'area cortilizia circostante il fabbricato individuata dal sub 21 ex sub 5.

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Fondi al Foglio 19, particella 259, sub 13, categoria C/2. Il terreno di sedime è censito al Catasto Terreni al Foglio 19, particella 259.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione catastale, poiché l'intero sottotetto è privo dei tramezzi che dovrebbero individuare i subalterni 13, 14 e 15. Per ottenere la conformità catastale sarebbe necessario:

- realizzare tre tramezzi divisorii;
- creare idonei varchi nei muri di spina, in modo da rendere accessibili gli ambienti corrispondenti al sub 15, costituito da più porzioni tra loro comunicanti.

Dall'atto di acquisto risulta che il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. Inoltre, risulta presentata al Comune di Fondi domanda di Condono Edilizio n. 1718614 del 20/09/1986 per la regolarizzazione dell'intero fabbricato, edificato nel 1964 in assenza di licenza edilizia.

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente, è emerso

che il Comune di Fondi ha rilasciato alla \*\*\*\*\* la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 606 del 26/07/2005, sanando l'intero fabbricato.

Il locale deposito è pervenuto alla società \*\*\*\*\*. con atto del Notaio \_§§\_§\_\_§\_§§ del 30/01/2004, rep. 38853, a seguito di compravendita con il Sig. ç;;çç;;çç;;ç.

Il valore di mercato è:

### **PREZZO BASE LOCALE DEPOSITO SUB 13**

**€ 4.946**

**(Euro Quattromilanovecentoquarantesei.c.t.)**

### **Immobile 2 sub 14**

L'immobile compreso nell'attivo della procedura è un locale deposito posto nel sottotetto di un fabbricato sito in Fondi, Via Purpurale s.n.c., ubicato al quarto piano. Accedendo dall'androne e percorrendo la scala interna, si raggiunge dapprima il terzo piano, ove si accede obbligatoriamente all'alloggio ivi presente, poiché l'ultima rampa delle scale sfocia direttamente in una porta di ingresso dell'alloggio stesso. Attraverso una seconda porta si accede quindi alle ultime due rampe che conducono al sottotetto. Si evidenzia che le ultime tre rampe di scale sono prive di ringhiere di protezione e di gradini regolari: sulla rampa in calcestruzzo armato sono stati realizzati meri gradini artigianali in semplice getto di calcestruzzo, con evidente rischio per la sicurezza degli utenti. Giunti al quarto piano, è presente un muro divisorio che introduce al sottotetto. L'ambiente si articola in tre spazi: uno centrale e due laterali. Tali ambienti

sono separati da due muri di spina, ciascuno dei quali presenta un'apertura per consentire il collegamento con gli ambienti laterali. Allo stato attuale, non risultano riscontrabili le medesime suddivisioni interne rappresentate nelle planimetrie catastali relative ai subalterni 13–14–15, poiché manca ogni tramezzatura interna idonea a delimitare i tre locali deposito. La copertura è del tipo a padiglione a quattro falde. Su alcune travi angolari della struttura di copertura sono presenti sostegni lignei provvisori (cosiddetti “cristi”) che ne sorreggono la stabilità. Si rileva, altresì, la mancanza di alcune tegole, con conseguente possibilità di infiltrazioni di acqua piovana e accesso di animali (principalmente volatili).

Il locale identificato dal subalterno 14 confina:

- **a nord** con il vano scala;
- **a sud** con l'area cortilizia pertinenziale circostante il fabbricato;
- **a ovest** con il subalterno 15;
- **a est** con l'area cortilizia circostante il fabbricato, individuata dal subalterno 5.

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Fondi al Foglio 19, particella 259, subalterno 14, categoria C/2.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è censito al Catasto Terreni del Comune di Fondi al Foglio 19, particella 259.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione catastale, poiché l'intero sottotetto è privo dei tramezzi che dovrebbero individuare i subalterni 13, 14 e 15. Per ottenere la conformità catastale sarebbe necessario:

- realizzare tre tramezzi divisorii;
- creare idonei varchi nei muri di spina, in modo da rendere accessibili gli ambienti corrispondenti al sub 15, costituito da più porzioni tra loro comunicanti.

Dall'atto di acquisto risulta che il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. Inoltre, risulta presentata al Comune di Fondi domanda di Condonio Edilizio n. 1718614 del 20/09/1986 per la regolarizzazione dell'intero fabbricato, edificato nel 1964 in assenza di licenza edilizia.

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente, è emerso che il Comune di Fondi ha rilasciato alla \*\*\*\*\*. la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 606 del 26/07/2005, sanando l'intero fabbricato. Il locale deposito è pervenuto alla società \*\*\*\*\*. con atto del Notaio:°°::°:°:° del 30/01/2004, rep. 38853, a seguito di compravendita con il sig. \_\$ \_\$ \_\$ \_\$ \_\$ \_\$.

Il valore di mercato è:

**PREZZO BASE LOCALE DEPOSITO sub 14**

**€ 4.705**

**(Euro Quattromilasettecentocinque.c.t.)**

### **Immobile 3 sub 15**

L'immobile compreso nell'attivo della procedura è un locale deposito posto nel sottotetto di un fabbricato sito in Fondi, Via Purpurale s.n.c., ubicato al quarto piano. Accedendo dall'androne e percorrendo la scala interna, si

raggiunge dapprima il terzo piano, ove si accede obbligatoriamente all'alloggio ivi presente, poiché l'ultima rampa delle scale sfocia direttamente in una porta di ingresso dell'alloggio stesso. Attraverso una seconda porta si accede quindi alle ultime due rampe che conducono al sottotetto. Si evidenzia che le ultime tre rampe di scale sono prive di ringhiere di protezione e di gradini regolari: sulla rampa in calcestruzzo armato sono stati realizzati meri gradini artigianali in semplice getto di calcestruzzo, con evidente rischio per la sicurezza degli utenti. Giunti al quarto piano, è presente un muro divisorio che introduce al sottotetto. L'ambiente si articola in tre spazi: uno centrale e due laterali. Tali ambienti sono separati da due muri di spina, ciascuno dei quali presenta un'apertura per consentire il collegamento con gli ambienti laterali. Allo stato attuale, non risultano riscontrabili le medesime suddivisioni interne rappresentate nelle planimetrie catastali relative ai subalterni 13–14–15, poiché manca ogni tramezzatura interna idonea a delimitare i tre locali deposito. La copertura è del tipo a padiglione a quattro falde. Su alcune travi angolari della struttura di copertura sono presenti sostegni lignei provvisori (cosiddetti “cristi”) che ne sorreggono la stabilità. Si rileva, altresì, la mancanza di alcune tegole, con conseguente possibilità di infiltrazioni di acqua piovana e accesso di animali (principalmente volatili).

Il locale identificato dal subalterno 15 confina:

- **a nord** con l'area cortilizia pertinenziale individuata dal sub 19;
- **a sud** con l'area cortilizia circostante il fabbricato;
- **a est** con i subalterni 13 e 14 e con il vano scala;
- **a ovest** con l'area cortilizia individuata dai subalterni 18, 17 e 16.

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Fondi al Foglio 19, particella 259, subalterno 15, categoria C/2.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è censito al Catasto Terreni del Comune di Fondi al Foglio 19, particella 259. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione catastale, poiché l'intero sottotetto è privo dei tramezzi che dovrebbero individuare i subalterni 13, 14 e 15. Per ottenere la conformità catastale sarebbe necessario:

- realizzare tre tramezzi divisorii;
- creare idonei varchi nei muri di spina, in modo da rendere accessibili gli ambienti corrispondenti al sub 15, costituito da più porzioni tra loro comunicanti.

Dall'atto di acquisto risulta che il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. Inoltre, risulta presentata al Comune di Fondi domanda di Condono Edilizio n. 1718614 del 20/09/1986 per la regolarizzazione dell'intero fabbricato, edificato nel 1964 in assenza di licenza edilizia. A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente, è emerso che il Comune di Fondi ha rilasciato alla \*\*\*\*\* la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 606 del 26/07/2005, sanando l'intero fabbricato.

Il locale deposito è pervenuto alla società \*\*\*\*\* con atto del Notaio  
\_§§\_\_§§\_§\_ del 30/01/2004, rep. 38853, a seguito di compravendita con il  
sig. ;ç;ç;ç;çç;;çç;.

Il valore di mercato è:

## **PREZZO BASE LOCALE DEPOSITO sub 15**

**€ 3.924**

**(Euro Tremilanovecentoventiquattro.c.t.)**

LOTTO 3): L'immobile che avrebbe dovuto rientrare nell'attivo della liquidazione giudiziale era un locale deposito di proprietà della società \*\*\*\*\*, la quale ne deteneva l'intera quota. L'immobile era ubicato nel Comune di Fondi (LT), censito al Foglio 19, particella 1133, subalterno 1.

Attualmente il suddetto locale risulta demolito, in quanto l'area è stata destinata alla realizzazione della strada comunale di Via Ripa.

Il terreno sul quale insisteva il fabbricato era censito al Catasto Terreni del Comune di Fondi al Foglio 19, particella 260. Il Comune, in riferimento a detta particella, ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, dal quale risulta che l'ex particella 1133 ricade in Zona di Completamento B2, area altresì sottoposta a vincolo idrogeologico.

### **QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene da stimare.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni da stimare intervenuti fra la trascrizione della Sentenza e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione di quest'ultima.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene da peritare corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi della liquidazione giudiziale di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni da stimare in danno del debitore fallito ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

### **Ipotesi particolari:**

#### **1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione della sentenza abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

#### **2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione della Sentenza abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

#### **3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà

presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni da stimare.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

I beni rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale sono pervenuti alla Società \*\*\*\*\* dai seguenti atti:

**Lotto 1**

- ✚ Con atto di compravendita del Notaio. :°:°:°:° del 17/11/2000 rep. 22041 i Sig.ri ;ç;ç;çç;ç;ç acquistavano la p.lla 557 di terreno dai Sig.ri \_§\_§\_§§\_\_§\_§\_§\_§;
- ✚ Con atto di compravendita del Notaio :°:°:°:°: del 31/10/2001 rep. 32684 la Società \*\*\*\*\* acquista i 1/3 della p.lla 556 dal Sig. :°:°:°:°:°;
- ✚ Con atto di compravendita del Notaio :ç:çç::ç:çç del 20/3/2002 rep. 33636 la Società \*\*\*\*\* acquista i 2/3 della p.lla 556 dal Sig. \_§§\_\_§\_§\_§\_§;
- ✚ Atto di asservimento davanti al Notaio :°:°:°:°:° in data 17 maggio 2003 rep. 86790 dove i Sig.ri §ç§ç§ç§çç§ç§ e la Società \*\*\*\*\* si impegnano a asservire i propri terreni per la costruzione di due fabbricati;

- ✚ Con atto di compravendita del Notaio °§°§§°§°§° del 09/01/2004 rep. 38665 la Società \*\*\*\*\* vende la p.lla 556 ai Sig.ri ç\*ç\*ç\*\*ç\*çç\*;
- ✚ Con atto di compravendita del Notaio ç°°çç°°ç°ç°ç del 09/12/2005 rep. 44145 con il quale i Sig.ri °§§°§°°§§°§° vendevano alla Società \*\*\*\*\* i subalterni 1-2-4-5-6-7 oggi individuati con i sub 8-9-10 (quest'ultimo oggetto di vendita giudiziale);
- ✚ Al Sig. °ç§°ç§°ç detta p.lla gli pervenne per successione testamentaria della Sig.ra ç°ç°ç°çç° deceduta il 5/9/1995 (testamento pubblico del 24 maggio 1984 ricevuto dal Dott. \_§\_§§\_§), denuncia di successione registrata a Formia 2/12/1996 al n. 31/267, trascritta a Latina in data 6/2/1997 ai nn. 2524/1996;
- ✚ Al Sig. :°:°°::°:° detta p.lla era pervenuta per acquisto con atto del Notaio ;ç;ç;çç;ç; in data antecedente al 1963 ( per tale atto vi è una discrasia in quanto nel certificato notarile allegato alla perizia a firma del Notaio °§°§§°°§°§ di detta p.lla 556 del foglio 12 la provenienza al Sig. \_§\_§\_§\_§\_§ è riportata con atto del Notaio ::°:°:°:°del 1968, mentre poi leggendo l'atto del Notaio :°:°:°:°:° 31/10/2001 rep. 32684 compare che detta p.lla il Sig. §ç§çç§§ççççç§§ l'aveva acquistata con atto antecedente il 1963).

## **Lotto 2**

### **Immobile 1**

- Con atto di compravendita del Notaio :çç::ç:ç:ç del 30/01/2004 rep. 38853 la Società \*\*\*\*\* acquista tra i vari immobili presenti sulla p.lla 259 del foglio 19 anche il sub 13 dal Sig. \_§§\_§\_\_§;
- Al Sig. :ç:ç:ç:ç:ç:ç detto immobile era pervenuto per donazione con atto del Notaio :çç:ç:ç:ç:ç:ç: del 27 dicembre 1993 rep. 48512 dal Sig. \_§§\_§\_§\_\_§\_§;

### **Immobile 2**

- Con atto di compravendita del Notaio §\_§\_\_§§\_§\_ del 30/01/2004 rep. 38854 la Società \*\*\*\*\* acquista tra i vari immobili presenti sulla p.lla 259 del foglio 19 anche il sub 14 dal Sig. :°:°°::°:°:°
- Al Sig. :ç:ç:ç:ç:ç:ç detto immobile era pervenuto per atto di compravendita con atto del Notaio \_§\_§§\_§\_\_§. del 01 febbraio 1994 rep. 48835 per averlo acquistato dai Sig.ri \_§\_§\_§\_§§\_§\_\_§\_

### **Immobile 3**

- Con atto di compravendita del Notaio :°°::°:°:° del 01/10/2004 rep. 40898 la Società \*\*\*\*\* acquista tra i vari immobili presenti sulla p.lla 259 del foglio 19 anche il sub 15 dalla Sig.ra °§§°§°§°°§;
- Alla Sig.ra ç°ç°ç°ç°ç°ç detto immobile era pervenuto per atto di compravendita con atto del Notaio :ç:ç:ç:ç:ç. del 01 febbraio 1994 rep. 48835 per averlo acquistato dal Sig.:°:°:°:°:°;

## **Lotto 3 Non più presente**

### **Immobile 1**

- Con atto di compravendita del Notaio ç§ç§ç§ç§ç del 04/08/2003 rep. 37518 la Società \*\*\*\*\* acquistava dai Sig.ri :°:°:°:°:°: diritti indivisi pari ad ½ ciascuno (dei venditori) del terreno destinato ad

attrezzature pubbliche e a rispetto stradale riportato al NCT al foglio 19 p.lla 260 mentre al NCEU al foglio 19 p.lla 1133 sub 1;

📌 Alla Sig.ra §::§:§:§:§:§ detto terreno era pervenuto per atto di compravendita con atto del Notaio :°:°:°::°:° del 18 febbraio 2002 rep. 28666 dal Sig. ;çç;;ç;ç;ç;ç;

📌 Al Sig. §\_\_§\_§\_§\_§\_§ detto immobile gli era pervenuto con atto del Notaio :°:°:°:°:° del 27/12/1993 rep. 48512 per averlo acquistato dai Sig.ri \_§\_§\_§§\_\_§\_§§\_\_§;

**Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati**

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili da stimare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni da stimare siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene da peritare <sup>1</sup>.”

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato da peritare, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato da peritare ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

---

<sup>1</sup> Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
  - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
    - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
    - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
    - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
  - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito la liquidazione giudiziale o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Nei documenti trasmessi dal Curatore Fallimentare è presente copia della relazione redatta dall'Ing. \_§§\_§\_§§\_, nominato Esperto Stimatore nella procedura espropriativa, ormai definita, iscritta al Tribunale di Latina al R.G.E. n. 110/2008.

Nella suddetta relazione peritale risultano ricompresi alcuni beni che oggi costituiscono parte dell'attivo della liquidazione giudiziale, tra cui, in particolare, gli immobili del primo lotto, identificati ai subalterni 8 e 9.

Dalla perizia dell'Ing. ;çç;;çç;;çç si evince che la società \*\*\*\*\* e i Sigg.ri :°:°::°°:°: e coniuge presentarono, con pratica edilizia n. 166/A del 03/01/2002, istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione di due fabbricati rurali da realizzarsi in zona V3 composte da un piano terra per ricovero di attrezzatura agricola ed un primo piano per abitazioni. Successivamente il Comune di Fondi rilasciò il Permesso di Costruire n. 198 del 2004.

Alla luce di tali informazioni, lo scrivente ha inoltrato, sino ad oggi, numerose istanze volte all'acquisizione della documentazione intercorsa tra \*\*\*\*\* , il Comune di Fondi e il Genio Civile di Latina. Recandosi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fondi, lo scrivente ha

potuto visionare il fascicolo relativo al Permesso di Costruire n. 198/2004, nel quale erano presenti due elaborati grafici:

- il primo, depositato in data 03/01/2002, recante la previsione di due fabbricati ad uso agricolo, sul quale risulta il timbro di parere favorevole del Comune in data 20/06/2002;
- il secondo, depositato in data 20/11/2003 con protocollo n. 39928/A, recante la dicitura “Integrazione alla pratica edilizia n. 166/A del 2002, ritenuta meritevole in data 20/6/2002”, dal quale risulta che il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 198 del 2004.

All'interno del fascicolo erano altresì presenti le autorizzazioni richieste alle autorità competenti, considerato che parte dell'area interessata ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico (Vallone Ripa), nonché la documentazione relativa ai documenti scambiati tra il Comune di Fondi e il Genio Civile di Latina e viceversa.

Sulla base di tali risultanze, lo scrivente ha pertanto avanzato formale istanza al Genio Civile per l'acquisizione dell'intera documentazione depositata da \*\*\*\*\* trasmessa a suo tempo dal Comune. Esaminati i documenti reperiti presso il Genio Civile, lo scrivente ha potuto accertare che, durante l'esecuzione dei lavori, \*\*\*\*\* depositò un progetto di variante in corso d'opera presso il Comune, che lo inoltrò successivamente al Genio Civile.

Tali elaborati non risultano ad oggi reperibili presso il Comune di Fondi, come confermato dagli stessi funzionari dell'Ufficio Edilizia Privata.

Occorre precisare che già l'Ing. §°§°§°§°§°§, nel 2010, aveva richiesto al Comune copia della documentazione inerente il Permesso di Costruire n.

198/2004, e che, come riportato nella sua perizia, l'Ente aveva dichiarato che la pratica non risultava rintracciabile perché “fuori posto”.

Allo stato attuale, allo scrivente è stata consegnata dal Comune solo parte della documentazione: risultano mancanti gli atti relativi alla variante in corso d'opera e i successivi carteggi con il Genio Civile, incluso il provvedimento di **Autorizzazione Sismica (pratica n. 3082/1 del 12/09/2005)**. Dai grafici acquisiti presso il Genio Civile relativi alla variante in corso d'opera emerge che il fabbricato è stato ampliato di un piano mediante traslazione in elevazione e contestuale realizzazione di un piano seminterrato (S-1) ottenuto tramite parziale sbancamento del terreno. Va inoltre evidenziato che le abitazioni rurali da due sono diventate quattro presenti nei due fabbricati.

In particolare si evince che per il fabbricato dove sono collocati i sub 8 e 9 si ha:

- il pavimento del piano S-1 risulta interrato di circa 1,70 m rispetto alla quota di campagna retrostante il fabbricato (cfr. sez. Y–Y’);
- il livello corrispondente all'ex piano terra risulta posto a circa 1,00 m sopra la quota di campagna;
- l'altezza sotto il cornicione risulta aumentata di circa 1,00 m, passando da 5,60 m (progetto assentito) a 6,60 m (variante realizzata).

La variante risulta completa di calcoli strutturali e di elaborati architettonici e strutturali. Il Genio Civile, con nota **prot. 128440 del 12/09/2005**, trasmise al Comune di Fondi e al committente

**l'Autorizzazione Sismica per la realizzazione della variante** (pratica 3082/1), avendo ritenuto la documentazione completa.

Successivamente:

– in data **08/03/2006** il Direttore dei Lavori, geom. :°:°:°:°, trasmise al Comune di Fondi la “**Relazione sulle strutture ultimate**”, **prot. 10332/A**; tale documentazione venne poi inviata al Genio Civile, che la acquisì in data **31/03/2006 prot. 56235**;

– in data **13/03/2006** l'Ing. ;çç;ç;ç;ç depositò presso il Comune il **collaudo statico delle strutture in c.a., prot. 10858/A**; il documento venne successivamente trasmesso al Genio Civile, che lo acquisì in data **31/03/2006 prot. 56270**.

Nulla di tale documentazione risulta oggi presente presso il Comune di Fondi, il quale – dopo ampio confronto con lo scrivente – ha riferito di non possedere alcuno degli atti depositati dalla \*\*\*\*\* e ha ritenuto la variante in corso d'opera come intervento non autorizzato e, dunque, **abusivo**.

Dagli accertamenti congiunti svolti con i tecnici comunali risulta inoltre che il Comune non ha sinora emesso alcuna ordinanza di demolizione né atti di acquisizione al patrimonio comunale.

Considerata la rilevante difformità tra la documentazione reperita presso il Genio Civile e quella rinvenuta presso il Comune, lo scrivente ha inoltrato formale istanza all'Assessore ai Lavori Pubblici e, per conoscenza, al Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata, chiedendo quanto segue:

“ al Dirigente dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fondi,

Arch. ;°;°°;;°°;;°, se il Comune di Fondi ha emesso fino ad oggi delle ordinanze di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale nei confronti del fabbricato realizzato con la Concessione Edilizia n° 198 del 2004, inerenti ai seguenti soggetti:

- \*\*\*\*\* Amministratore :çç::ç:ç:çç::ç;
- :°:°:°:°:°°:;
- Ç§ç§ç§ç§çç§;
- Ç§ç§ç§ç§çç§ (con la precisazione che quest’ultimo è proprietario della villetta adiacente, l’unica tra le quattro ultimata **e non è parte del presente procedimento**);
- ;ç;ç;ç;ç;ç;ç (nuovo acquirente in sede di asta giudiziaria **e non è parte del presente procedimento**).

Inoltre chiede di voler **esprimersi per iscritto** in merito alla seguente questione: se gli elaborati grafici reperiti presso il Genio Civile di Latina, relativi alla variante presentata dal Sig. :°:°:°:°:°°::° e dalla società \*\*\*\*\*, siano effettivamente gli stessi elaborati assentiti dal Comune di Fondi nell’ambito della Licenza Edilizia n. 198/2004 e successiva variante.

Chiede inoltre se tale ampliamento relativo allo sbancamento e alla realizzazione di un nuovo piano sia sanabile con il D.P.R. 380 /2001 art. 36 bis. “

In data 10 novembre 2025 lo scrivente riceveva per PEC dal Comune di Fondi la seguente risposta: “

Egr. architetto,

al fine di rispondere correttamente alla sua nota, occorre preliminarmente precisare che, diversamente da quello che lei asserisce nella sua nota la legge 64/74, confluita integralmente nel testo unico dell'edilizia (DPR 380/01 – Capo IV), nulla afferma circa “la verifica che il collaudatore doveva fare in merito alla conformità ed integrità del progetto alle normative vigenti sia sotto il profilo urbanistico che statico”.

La normativa, relativamente al collaudo statico ed agli adempimenti strutturali relativamente ai fabbricati ubicati in zone sismiche è confluita, invero, nell'art. 67 del D.P.R. 380/01 richiamato che, al comma 7, testualmente afferma: *“Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo che invia tramite posta elettronica certificata (PEC) al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico. Il deposito del certificato di collaudo statico equivale al certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto dall'articolo 62.”*

A sua volta l'art. 62 (unico comma) testualmente afferma: *“Il rilascio della licenza d'uso per gli edifici costruiti in cemento armato da parte dei comuni e l'attestazione di cui all'articolo 24, comma 1, sono condizionati all'esibizione di un certificato da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della regione, che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme del capo quarto.”*

È di tutta evidenza che il collaudo attesta solo ed esclusivamente la conformità del fabbricato alle norme relative al IV Capo del DPR 380/01 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche – **e quindi solo alle norme sismiche**. La sua confluenza nell'art. 24 (agibilità), concorre, unitamente alla sola dichiarazione del direttore dei lavori, a dichiarare la conformità del costruito alle norme relative ai profili urbanistici ed ai titoli rilasciati. L'agibilità e la dichiarazione di conformità alle norme urbanistiche ed ai titoli sono, infatti, contenuti nel Capo II, III e IV del D.P.R. 380/01. Il direttore dei lavori, invero, dichiara la conformità dell'opera attraverso il verbale di fine lavori o una certificazione di conformità asseverata, attestando che la costruzione è stata realizzata in linea con il progetto approvato e le normative tecniche vigenti. Questa dichiarazione comporta la conformità ai titoli edilizi sotto la sua responsabilità tecnica e professionale e ne attesta il completamento ai sensi dell'art. 29 del D.P.R. 380/01 Capo IV.

Come si è avuto modo di chiarirle, quindi, durante l'accesso agli atti, l'elaborato grafico depositato presso il genio civile con oggetto *“Progetto di variante in corso d'opera”*, sebbene trasmesso al genio civile per il tramite del comune (prassi obbligatoria all'epoca in quanto il Genio Civile – ente regionale non comunale - prima dell'istituzione del portale informatizzato richiedeva la trasmissione per il tramite dell'ente comunale territorialmente competente), non equivale ad

approvazione dello stesso. Tale progetto di variante, presentato al Comune in data 05/07/2005 e protocollata il 06/07/2005 al prot. n. 26235, finalizzato ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire in variante alla concessione edilizia n. 198 del 2004 non è stato mai approvato. Peraltro, non di minore importanza, il DPR 380/01 nel 2005 prevedeva il silenzio rigetto sulle pratiche edilizie presentate e non approvate nei termini di cui all'art. 20 della stessa norma. Infatti, al 2005 l'art. 20 comma 9 riportava: "Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto."

Pertanto, unico titolo vigente ad oggi è la concessione edilizia n. 198 del 2004. Non risultano, inoltre, sul fabbricato di cui è parola accertamenti ad opera di ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria in esecuzione all'art. 27, comma 4 del D.P.R. 380/01, e dell'art. 9, comma 1, della L.R. 15/2008, né ordinanze di demolizione e/o provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 31 e seguenti del richiamato testo unico dell'edilizia.

Unici elaborati approvati e validati dall'ente, relativamente al fabbricato oggetto del suo incarico, restano quelli allegati alla concessione edilizia n. 198 del 2004, unico titolo che può considerarsi legittimo.

Con riferimento ad eventuali difformità del fabbricato rispetto ai titoli edilizi rilasciati che lei riscontrerà nell'ambito del suo mandato possono, ricorrendone le condizioni che lei deve accertare, essere oggetto di sanatoria ex art. 36-bis del D.D.R. 380/01 con riferimento alla doppia conformità asincrona, introdotta di recente con il Salva casa.

Lo scrivente ufficio, ferma ogni altra considerazione di carattere urbanistico sulla istanza di cui è parola, resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento la S.V. voglia rappresentare, invitandola per il proseguo ad effettuare verifiche ed approfondimenti preliminari prima di presentare eventuali richieste e/o inviti ad adempiere palesando eventuali inadempimenti comunali.

Le considerazioni sulla conformità dell'immobile rivestono, infatti, esclusivamente la sua sfera di competenza, in esecuzione all'art. 9 bis del D.P.R. 380/01, in quanto il Comune non è tenuto a rilasciare un certificato di piena regolarità o a effettuare verifiche complesse a carico del proprietario e del tecnico ne è obbligato a coadiuvarla nelle attività relative al suo mandato, peraltro afferente alla sfera civilistiche e non relativa ad un accertamento penale.

Con riguardo in ultimo all'attestazione usi civici, preme informarla che la sua richiesta è stata inoltrata al perito demaniale incaricato che appena completerà l'analisi, operazione non certo brevissima né semplice, e fornirà l'analisi demaniale tesa a verificare l'assenza di usi civici, lo scrivente rilascerà l'attestazione richiesta. Infatti, come le è stato detto durante l'accesso la presenza dell'uso civico sul terreno non viene annotata nel Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto, nella prassi, l'uso civico spesso non è trascritto correttamente o non risulta affatto. Di conseguenza, è opportuno procedere all'accertamento mediante una ricerca storica, che solo i periti demaniali iscritti all'albo della regione Lazio possono effettuare, con l'individuazione di documenti originali e catasti antichi per rintracciare l'eventuale presenza dell'uso civico. Tale condizione è stata più volte ribadita in diverse sentenze del commissario usi civici del Lazio.

Cordialità.

Alla luce della normativa vigente, ed in particolare del D.P.R. 380/2001, si potrebbe ipotizzare così come riportato nella risposta del Comune che il fabbricato possa astrattamente essere oggetto di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis (c.d. "doppia conformità"), considerato che il Comune di Fondi ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 198/2004 e che, durante l'esecuzione dei lavori, i due fabbricati sono stati ampliati mediante la realizzazione di un ulteriore piano, oltre alla creazione di altre due abitazioni di tipo rurale con conseguente trasformazione dei vani difformi rispetto agli elaborati assentiti (con possibile mutamento di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato residenziale).

Tuttavia, alla luce delle criticità riscontrate e della risposta del Comune di Fondi, lo scrivente, ai fini estimativi, considera l'intero fabbricato come abusivo, analogamente a quanto già ritenuto dall'Ing. °::°:°:°:°:° nella propria perizia di stima che ha ritenuto dover calcolare le spese per un probabile Permesso a Costruire in Sanatoria.

Si precisa, inoltre, che l'area su cui è stato edificato il fabbricato, ha subito, nel corso degli anni, una significativa evoluzione sotto il profilo dei vincoli urbanistici e paesaggistici. Al momento del rilascio del Permesso di Costruire tali vincoli risultavano in parte vigenti; viceversa, dal Certificato di Destinazione Urbanistica oggi in atti emerge che la particella 626 del foglio 12 ricade:

- in parte in zona di completamento B2;
- in parte in zona agricola V3, soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004;
- in parte in area sottoposta a vincolo PAI, classificata come “area di attenzione idraulica”.

Pertanto, ai fini dell'eventuale sanatoria delle opere realizzate in variante, tutta la documentazione dovrà essere preventivamente sottoposta al parere favorevole della Soprintendenza e degli altri enti competenti, affinché questi rilascino i necessari nulla osta prima del successivo esame da parte del Comune.

Si evidenzia, altresì, che, in presenza dei vincoli sopra richiamati, a seguito della vendita giudiziale il delegato alla vendita — o altro soggetto incaricato dopo l'aggiudicazione sarà tenuto, ai sensi dell'art. 59 del

D.Lgs. 42/2004, a comunicare il trasferimento immobiliare alla Soprintendenza, affinché quest'ultima possa eventualmente esercitare il diritto di prelazione da parte dello Stato.

## **Lotto 2**

Da quanto risulta dai vari atti notarili del Notaio :°:°:°:°:°, il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Si evidenzia, inoltre, che per l'intero fabbricato è stata presentata domanda di Condono Edilizio n. 1718614, in data 20 settembre 1986. Acquisite tali informazioni, lo scrivente ha inoltrato istanza al Comune al fine di ottenere copia della suddetta pratica.

Dall'esame della domanda di Condono Edilizio risulta che il Comune di Fondi ha rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 606 del 26 luglio 2005 a favore della Società \*\*\*\*\*. Si rileva, altresì, che l'edificazione del fabbricato risale al 1964, pertanto l'intero immobile può essere considerato condonato ai sensi della normativa vigente.

Al fine di consentire la vendita dei tre locali deposito così come accatastati, si rende necessario eseguire alcune opere di adeguamento, in particolare:

1. Sulle ultime tre rampe della scala, occorrerà realizzare le alzate e le pedate mancanti, poiché attualmente la rampa in cemento non presenta tali elementi;
2. Installazione di una ringhiera continua dal secondo al quarto piano;

3. Il proprietario dell'alloggio al terzo piano dovrà abbattere il tramezzo adiacente al vano scala, al fine di permettere ai futuri acquirenti l'accesso diretto ai locali sottotetto, senza dover transitare all'interno del suo appartamento;
4. Realizzazione di nuovi tramezzi all'interno del sottotetto per separare i tre subalterni 13, 14 e 15, nonché per delimitare lo spazio tra il sub 15 e il sub 2 b.c.n.c.;
5. Installazione delle porte di accesso ai tre subalterni, attualmente assenti.

Per l'esecuzione delle suddette lavorazioni, escluse quelle di competenza del proprietario del terzo piano, lo scrivente stima un importo complessivo di € 7.000, comprensivo dei lavori sul vano scala e della costruzione dei tramezzi nel sottotetto.

### **Lotto 3**

Dall'accertamento effettuato, risulta che l'immobile non è più esistente. Da quanto riscontrato dalle immagini disponibili su Google Street View, sembrerebbe che l'edificio sia stato demolito antecedentemente alla stesura dell'atto notarile del Notaio :°:°°:°::° del 4 agosto 2003.

Dall'atto risulta che la Società \*\*\*\*\* aveva acquistato un terreno destinato ad attrezzature pubbliche e rispetto stradale, sul quale sorgeva un fabbricato urbano di tipo agricolo adibito a ricovero attrezzi, composto da un unico vano di circa 19 mq.

Oggi, di tale immobile non vi è più traccia, essendo stata realizzata esclusivamente la sede stradale pubblica.

### **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile da peritare sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente la liquidazione giudiziale), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile da peritare;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'accesso ai beni oggetto di perizia è stato effettuato in presenza del  
Curatore Fallimentare, Dott. :°:°:°:°, il quale ha consentito l'ingresso al  
sottoscritto.

### **Lotto 1:**

All'interno dei due immobili sub 8 e sub 9 non è stato rinvenuto alcun  
bene, in quanto le due unità abitative risultano ancora in fase di

costruzione. Si precisa quanto già evidenziato in precedenti relazioni: sulla particella di terreno annessa al sub 9 è presente un manufatto tipo serra contenente al suo interno un serbatoio. Lo scrivente non è in grado di determinarne la proprietà, ipotizzando tuttavia che possa appartenere al proprietario del sub 3, unico immobile abitato in adiacenza ai due immobili rientranti nell'attivo del fallimento.

### **Lotto 2:**

All'interno dei tre immobili sub 13, 14 e 15 non è stata riscontrata alcuna occupazione. Si rileva che per accedere al sottotetto è necessario transitare prima attraverso l'alloggio del terzo piano, superando due porte di accesso per giungere al quarto piano, dove sono situati i beni oggetto di stima.

### **Lotto 3:**

Non si rilevano elementi da segnalare.

### **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di Sentenza della Liquidazione G. diversi da quello originante la presente procedura – la pendenza di **altre procedure** relative ai medesimi beni da stimare, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili da stimare – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene da peritare eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione della Sentenza della Liquidazione G. ), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per i tre lotti rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale non risultano ad oggi provvedimenti giudiziali pendenti.

Non risultano vincoli storico-artistici per alcuno dei lotti.

**Lotto 1 (sub 8 e sub 9):**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fondi risultano i seguenti vincoli: in parte ricadente in zona di completamento B2 e in parte in zona agricola V3 (area sottoposta in parte a Vincolo

Paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004). Parte del lotto ricade inoltre in zona soggetta a Vincolo PAI, in area di attenzione idraulica.

**Lotto 2:**

Non risultano vincoli idrogeologici né vincoli di pericolosità elevata a frana.

**Lotto 3:**

L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico.

Per tutti e tre i lotti non risultano aree ad interesse archeologico.

In ordine agli eventuali usi civici, lo scrivente ha inviato al Comune di Fondi, sin dal mese di novembre 2024, formale richiesta di certificazione relativa alla sussistenza di tali diritti. **Ad oggi, nonostante ripetuti solleciti e il pagamento dei diritti dovuti, il Comune non ha rilasciato alcun certificato attestante l'esistenza di usi civici.**

Non risultano atti di sequestro penale relativi ai beni in oggetto.

Per il primo lotto esistono domande giudiziali pendenti.

Sono presenti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura relativi al primo lotto.

Al momento, per tutti e tre i lotti, non risultano convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione al coniuge.

Non risultano oneri di natura condominiale relativi a nessuno dei tre lotti

Si segnala altresì che eventuali oneri e/o vincoli esistenti potranno essere cancellati o regolarizzati nel corso della procedura.

Per tutti i lotti da peritare risulta la seguente formalità, anche se non emergente dalle formalità catastali:

- Trascrizione in data 16/02/2024, nn. 4046/3162, relativa alla Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale

Ispezioni e trascrizioni ipotecarie che resteranno a carico dell'aggiudicatario

- Trascrizione del 10/06/2003 ai nn. 16811/10541 Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio;
- Iscrizione del 18/7/2008 ai nn. 20214/3696 Decreto Ingiuntivo Documenti successivi correlati
  - Annotazioni n. 3037 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 4241 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Iscrizione del 17/10/2008 ai nn. 29163/6649 Decreto Ingiuntivo Documenti successivi correlati
  - Annotazioni n. 296 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 310 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 500 del 8/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 805 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 814 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 3038 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Iscrizione del 17/10/2008 ai nn. 29164/6650 Decreto Ingiuntivo Documenti successivi correlati
  - Annotazioni n. 297 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 311 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
  - Annotazioni n. 501 del 18/02/2019 (Restrizione di Beni);

- Annotazioni n. 806 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 815 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 3039 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Iscrizione del 21/11/2008 ai nn. 32429/7279 Decreto Ingiuntivo  
Documenti successivi correlati
- Annotazioni n. 298 del 01/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 312 del 04/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 502 del 18/02/2019 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 807 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 811 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 816 del 09/03/2020 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 3041 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 4242 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);

#### Ispezioni e trascrizioni ipotecarie che posso essere cancellate

- Trascrizione del 03/10/2008 ai nn. 27514/16594 Verbale di  
Pignoramento  
Documenti successivi correlati
- Annotazioni n. 4242 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);
- Trascrizione del 07/11/2008 ai nn. 31132/18554 Verbale di  
Pignoramento  
Documenti successivi correlati
- Trascrizione n. 12825 del 22/06/2022
- Annotazioni n. 3041 del 27/10/2022 (Restrizione di Beni);
- Annotazioni n. 4242 del 20/11/2023 (Restrizione di Beni);

**QUESITO n. 9: verificare se i beni da stimare ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni da stimare ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni rientranti nell'attivo della liquidazione giudiziale sono siti nel Comune di Fondi e su dette aree non vi sono vincoli Demaniali.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Per il presente paragrafo, lo scrivente non è in grado di fornire alcuna risposta, in quanto il Comune di Fondi, **come già precedentemente illustrato, non ha ancora trasmesso la documentazione richiesta relativa all'esistenza di vincoli gravanti da censo,** livello o uso civico, né in merito ad eventuali affrancazioni da tali pesi.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite da peritare.

Così come verificato per i tre lotti di proprietà della \*\*\*\*\* non vi sono oneri condominiali

Mentre per il primo lotto esistono altri procedimenti giudiziali in corso (verbali di pignoramento) non ancora cancellati.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando **in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite da peritare; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite da peritare; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

## LOTTE 1-2

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

### Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della ***Superficie Lorda Vendibile*** ovvero della ***Superficie Commerciale (Sc)***, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Lotto 1 Immobile 1

L'intero fabbricato è costruito in cemento armato ed è destinato oggi a due abitazioni di tipo rurali

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio sub 8 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest).:**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 1 = Alloggio piano S-1(P.T.)

| N. | Descrizione                     | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 1  | Rimessa auto agricole piano S-1 | 53,55                           |
| 2  | Disimpegno piano S-1            | 6,63                            |
| 3  | Vano scala piano S-1            | 10,24                           |
| 4  | Tramezzi piano S-1              | 0,72                            |

|   |                             |      |
|---|-----------------------------|------|
| 5 | Muratura al 100 % piano S-1 | 7,90 |
| 6 | Muratura al 50% piano S-1   | 1,12 |

|                                                         |  |              |
|---------------------------------------------------------|--|--------------|
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano S-1</b> |  | <b>80,16</b> |
|---------------------------------------------------------|--|--------------|

#### Alloggio piano I°(ex P.T)

| N.                                                     | Descrizione               | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 1                                                      | Vano scala piano 1        | 6,10                            |
| 2                                                      | Corridoio piano 1         | 7,02                            |
| 3                                                      | Prima stanza piano 1      | 7,52                            |
| 4                                                      | Stanza grande piano 1     | 25,48                           |
| 5                                                      | Seconda stanza piano 1    | 10,03                           |
| 6                                                      | Tramezzi piano 1          | 1,59                            |
| 7                                                      | Muratura al 100 % piano 1 | 7,62                            |
| 8                                                      | Muratura al 50% piano 1   | 1,18                            |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano I°</b> |                           | <b>66,54</b>                    |

#### Alloggio piano II° (ex P.I°)

| N. | Descrizione            | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|----|------------------------|---------------------------------|
| 1  | Vano scala piano 2     | 6,07                            |
| 2  | Corridoio piano 2      | 7,40                            |
| 3  | Prima stanza piano 2   | 15,48                           |
| 4  | Seconda stanza piano 2 | 18,04                           |
| 5  | Terza stanza piano 2   | 13,78                           |
| 6  | Quarta stanza piano 2  | 7,53                            |

|                                                         |                           |              |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| 7                                                       | Tramezzi piano 2          | 2,17         |
| 8                                                       | Muratura al 100 % piano 2 | 7,66         |
| 9                                                       | Muratura al 50% piano 2   | 1,17         |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano II°</b> |                           | <b>79,30</b> |

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quelle dei balconi. Si fa presente che non sapendo dove eventualmente verrà realizzata la parte di balcone a tetto (falda) lo scrivente considererà tutta la superficie a balcone.

Immobile 1= Balconi piano 1-2

| N.                                                          | Descrizione     | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| 1                                                           | Balconi piano 1 | 32,81                           |
| 2                                                           | Balconi piano 2 | 36,52                           |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano I°-II°.</b> |                 | <b>69,33</b>                    |

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Immobile 1= Area giardino

| N.                                            | Descrizione                   | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1                                             | Terreno annesso al fabbricato | 1303                            |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                               | <b>1303</b>                     |

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

| Immobile 1 | CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO |                              |       |             |             |        |
|------------|---------------------------------------|------------------------------|-------|-------------|-------------|--------|
|            | ELENCO IMMOBILI                       | SUPERFICIE COMMERCIALE       | SC.mq | Coef. Dest. | Coef. Cons. | SR. mq |
|            | Piano S-1/T                           | Lorda Copertura<br>64,32 mq. | 80,16 | 1           | 1,00        | 80,16  |
|            | Piano I°                              | Lorda Copertura<br>58,23 mq. | 66,54 | 1,00        | 1,00        | 66,54  |

|  |                                                  |                              |                   |                            |                |        |
|--|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|--------|
|  | Piano II°                                        | Lorda Copertura<br>70,63 mq. | 79,30             | 1,00                       | 1,00           | 79,30  |
|  | Balconi                                          | Lorda Copertura<br>69,33 mq. | (32,81-<br>36,52) | Fino a<br>25 mq.<br>il 30% | Oltre<br>10%   | 16,93  |
|  | Terreno                                          | Lorda Copertura<br>1303 mq   | 1303              | Fino a<br>295 mq<br>il 10% | Oltre il<br>2% | 50,00  |
|  | <b>Superficie Raggiagliata S<sub>R</sub> mq.</b> |                              |                   |                            |                | 293,00 |

## Immobile 2

L'intero fabbricato è costruito in cemento armato ed è destinato oggi a due abitazioni di tipo rurali

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio sub 9 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

### **Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

### **Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 1 = Alloggio piano S-1(P.T.)

| <b>N.</b> | <b>Descrizione</b> | <b>Superficie utile netta<br/>[mq.]</b> |
|-----------|--------------------|-----------------------------------------|
|-----------|--------------------|-----------------------------------------|

|                                                         |                                 |              |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| 1                                                       | Rimessa auto agricole piano S-1 | 53,59        |
| 2                                                       | Disimpegno piano S-1            | 6,63         |
| 3                                                       | Vano scala piano S-1            | 10,24        |
| 4                                                       | Tramezzi piano S-1              | 0,72         |
| 5                                                       | Muratura al 100 % piano S-1     | 7,90         |
| 6                                                       | Muratura al 50% piano S-1       | 1,12         |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano S-1</b> |                                 | <b>80,20</b> |

#### Alloggio piano I° (ex P.T.)

| N.                                                     | Descrizione               | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 1                                                      | Vano scala piano 1        | 6,10                            |
| 2                                                      | Corridoio piano 1         | 6,95                            |
| 3                                                      | Prima stanza piano 1      | 7,47                            |
| 4                                                      | Stanza grande piano 1     | 25,80                           |
| 5                                                      | Seconda stanza piano 1    | 9,99                            |
| 6                                                      | Tramezzi piano 1          | 1,34                            |
| 7                                                      | Muratura al 100 % piano 1 | 7,13                            |
| 8                                                      | Muratura al 50% piano 1   | 1,18                            |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano I°</b> |                           | <b>65,96</b>                    |

#### Alloggio piano II° (ex P.I°)

| N. | Descrizione            | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|----|------------------------|---------------------------------|
| 1  | Vano scala piano 2     | 6,09                            |
| 2  | Corridoio piano 2      | 7,69                            |
| 3  | Prima stanza piano 2   | 15,60                           |
| 4  | Seconda stanza piano 2 | 17,84                           |

|                                                         |                           |              |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| 5                                                       | Terza stanza piano 2      | 12,69        |
| 6                                                       | Quarta stanza piano 2     | 8,17         |
| 7                                                       | Tramezzi piano 2          | 2,27         |
| 8                                                       | Muratura al 100 % piano 2 | 7,66         |
| 9                                                       | Muratura al 50% piano 2   | 1,17         |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano II°</b> |                           | <b>79,18</b> |

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quelle dei balconi. Si fa presente che non sapendo dove eventualmente verrà realizzata la parte di balcone a tetto (falda) lo scrivente considererà tutta la superficie a balcone.

Immobile 2= Balconi piano 1-2

| N.                                                          | Descrizione     | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| 1                                                           | Balconi piano 1 | 32,91                           |
| 2                                                           | Balconi piano 2 | 36,61                           |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano I°-II°.</b> |                 | <b>69,52</b>                    |

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Immobile 2= Area giardino

| N.                                            | Descrizione                   | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1                                             | Terreno annesso al fabbricato | 490                             |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                               | <b>490</b>                      |

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

| Immobile 2 | CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO |                           |       |             |             |        |
|------------|---------------------------------------|---------------------------|-------|-------------|-------------|--------|
|            | ELENCO IMMOBILI                       | SUPERFICIE COMMERCIALE    | SC.mq | Coef. Dest. | Coef. Cons. | SR. mq |
|            | Piano S-1/T                           | Lorda Copertura 70,50 mq. | 80,20 | 1           | 1,00        | 80,20  |

|  |                                                  |                              |                   |                            |                |        |
|--|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|--------|
|  | Piano I°                                         | Lorda Copertura<br>57,83 mq. | 65,96             | 1,00                       | 1,00           | 65,96  |
|  | Piano II°                                        | Lorda Copertura<br>70,47 mq. | 79,18             | 1,00                       | 1,00           | 79,18  |
|  | Balconi                                          | Lorda Copertura<br>69,52 mq. | (32,91-<br>36,61) | Fino a<br>25 mq.<br>il 30% | Oltre<br>10%   | 16,95  |
|  | Terreno                                          | Lorda Copertura<br>490 mq    | 490               | Fino a<br>295 mq<br>il 10% | Oltre il<br>2% | 33,40  |
|  | <b>Superficie Ragguagliata S<sub>R</sub> mq.</b> |                              |                   |                            |                | 276,00 |

Lotto 2

Immobile 1 sub 13-14-15

La superficie commerciale utile dell'intero locale deposito sub 13 è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 1 sub 13 = Locale deposito 4° piano

| N. | Descrizione | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|----|-------------|---------------------------------|
|----|-------------|---------------------------------|

|                                                        |                            |              |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|
| 1                                                      | Locale deposito            | 26,87        |
| 2                                                      | Muratura al 100 % piano 4° | 4,36         |
| 3                                                      | Muratura al 50% piano 4°   | 0,85         |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano 4°</b> |                            | <b>32,08</b> |

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 2 sub 14 = Locale deposito 4° piano

| N.                                                     | Descrizione                | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1                                                      | Locale deposito            | 25,46                           |
| 2                                                      | Muratura al 100 % piano 4° | 4,27                            |
| 3                                                      | Muratura al 50% piano 4°   | 0,85                            |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano 4°</b> |                            | <b>30,58</b>                    |

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 3 sub15= Locale deposito 4° piano

| N.                                                     | Descrizione                  | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 1                                                      | Locale deposito 1 H max 1,77 | 8,27                            |
| 2                                                      | Locale deposito 2 H max 1,60 | 10,18                           |
| 3                                                      | Locale deposito 3 Hmax 1,60  | 9,64                            |
| 4                                                      | Muratura al 100 % piano 4°   | 8,03                            |
| 5                                                      | Muratura al 50% piano 4°     | 0,34                            |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda Piano 4°</b> |                              | <b>36,46</b>                    |

La superficie del sub 15 va ridotta del 30% in quanto così come riportato dalla planimetria catastale l'altezza di quasi tutto il deposito è al di sotto di 1,60 mt  $36,46 \times 0,70 = 25,52$  mq.

| Immobile 1-2-3 | <b>CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO</b> |                              |       |             |             |        |
|----------------|----------------------------------------------|------------------------------|-------|-------------|-------------|--------|
|                | ELENCO IMMOBILI                              | SUPERFICIE COMMERCIALE       | SC.mq | Coef. Dest. | Coef. Cons. | SR. mq |
|                | Sub 13                                       | Lorda Copertura<br>27,15 mq. | 32,08 | 0,15        | 0,9         | 4,33   |
|                | Sub 14                                       | Lorda Copertura<br>25,73 mq. | 30,58 | 0,15        | 0,9         | 4,12   |
|                | Sub 15                                       | Lorda Copertura<br>28,72 mq. | 25,52 | 0,15        | 0,9         | 3,44   |
|                | <b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>        |                              |       |             |             | 11,90  |

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dal seguente criterio di stima:

1. Stima sintetico comparativa;

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

**Stima sintetico comparativa**

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati dai vari esperti del settore immobiliare della zona ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui sono ubicati i due appezzamenti di terreno in

questione, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dal Comune di Fondi in cui sono ubicati i beni di cui trattasi chiedendo informazioni ad esperti del settore. Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

| <b>Valori di mercato all'attualità—Tipologia fabbricati COMUNE DI FONDI (LT) PER IL LOTTO 1</b> |      |                        |      |                      |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|------|----------------------|-----|
| Indagini                                                                                        | Zona | Valori di Vendita in € |      | Valori di fitto in € |     |
|                                                                                                 |      | min                    | max  | min                  | max |
| Geopoi                                                                                          | D1   | 770                    | 1150 |                      |     |
| Indagini mercato Immobiliare .it                                                                | D1   | 520                    | 1444 |                      |     |
| Media Aritmetica tra i 4 valori                                                                 |      | -----                  |      | -----                |     |
| <b>Quotazioni Parametriche di riferimento</b>                                                   |      | <b>971 €/mq</b>        |      | <b>-----</b>         |     |

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.13 tot. Pag varie )

| <b>INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGI COMPARABLES APPARTAMENTI<br/>DICEMBRE 2025</b> |                   |                             |                 |               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|---------------|-------------|
| Agenzie immobiliari                                                               | Ubicazione        | Prezzo di vendita richiesto | Prezzo di fitto | Superficie mq | Prezzo a mq |
| DEACASAImm..                                                                      | Via Italo Calvino | 130.000                     |                 | 140           | 928         |
| ProfessioneCasa                                                                   | Via Querce        | 159.000                     |                 | 305           | 520         |

|              |            |         |  |     |      |
|--------------|------------|---------|--|-----|------|
| Tecnocasa    | Via Ripa   | 65.000  |  | 75  | 902  |
| Tecnocasa    | Via Gegni  | 195.000 |  | 135 | 1444 |
| DeaCasa Imm. | Via Querce | 65.000  |  | 90  | 722  |

## **Lotto 1**

**Immobile 1: Alloggio riportato al NCEU Comune di Fondi al foglio 12 p.lla 626 sub 8, valore medio di mercato euro 971 €/mq.**

di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

| <b>Superficie Commerciale</b> | <b>Valore unitario medio stimato</b> | <b>Valore Immobile (in cifra tonda)</b> |
|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>mq. 293</b>                | <b>euro. 971 €/mq</b>                | <b>Euro 284.503</b>                     |

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**Immobile 1: Alloggio € 284.503**

**(Euro Duecentottantaquattromilacinquetre.c.t.)**

**Immobile 2: Alloggio riportato al NCEU Comune di Fondi al foglio 12 p.lla 626 sub 9, valore medio di mercato euro 971 €/mq.**

di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

| <b>Superficie Commerciale</b> | <b>Valore unitario medio stimato</b> | <b>Valore Immobile (in cifra tonda)</b> |
|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>mq. 276</b>                | <b>euro. 971 €/mq</b>                | <b>Euro 267.996</b>                     |

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**Immobile 1: Alloggio € 267.996**

**(Euro Duecentosettantasettemilanovecentonovantaseic.t.)**

I valori indicati si riferiscono a immobili completati in ogni loro parte e/o rifinitura, considerando una tipologia edilizia standard. Poiché i due immobili rientranti nell'attivo del fallimento sono ancora in fase di costruzione, lo scrivente non può considerarli ultimati né, di conseguenza, utilizzare tali valori come riferimento.

Si dovrà pertanto ipotizzare i valori effettivamente necessari per completare la costruzione, così come effettuato dalla Società \*\*\*\*\* per il fabbricato attualmente in corso di edificazione.

Al fine di determinare i reali valori di mercato per la costruzione di un immobile rurale (l'attuale fabbricato), lo scrivente considererà le percentuali di completamento necessarie a realizzare l'opera, conformemente agli standard tecnici adottati nel settore. A tal proposito, esistono diversi studi di settore che associano a ciascun organismo edilizio percentuali specifiche per la costruzione di un fabbricato.

Le percentuali riportate sono comunemente utilizzate in edilizia per stimare preliminarmente i costi di costruzione di fabbricati rurali (stalle, depositi agricoli, piccoli annessi o abitazioni rurali semplici). Si tratta di valori medi, confermati da computi standard e dalle analisi prezzi DEI/Regionali, e pertanto utili per elaborare preventivi di massima.

| <b>Percentuali adottati in edilizia per la costruzione di un Edificio</b> |               |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Descrizione                                                               | Percentuale   |
| Scavi e Movimento terra                                                   | 2,37%         |
| Sondaggi e diaframmi                                                      | 2,91%         |
| Fondazioni                                                                | 3,01          |
| Strutture in c.a.                                                         | 25,00%        |
| Tamponature e murature perimetrali                                        | 13,00%        |
| Impermeabilizzazione e copertura                                          | 2,09%         |
| <b>Totale</b>                                                             | <b>48,38%</b> |

**Pertanto il valore dei due immobili laddove sarebbero stati realizzati con regolare Permesso di Costruzioni ad oggi sarebbe stato di**

**Sub 8 :**

| <b>Valore di mercato attuale</b> | <b>Decurtazione in base al costruito</b> | <b>Valore Immobile (in cifra tonda)</b> |
|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>mq. 284.503</b>               | <b>euro. 48,38 €/mq</b>                  | <b>Euro 146.803</b>                     |

**Sub 9:**

| <b>Valore di mercato attuale</b> | <b>Decurtazione in base al costruito</b> | <b>Valore Immobile (in cifra tonda)</b> |
|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>mq. 267.996</b>               | <b>euro. 48,38 €/mq</b>                  | <b>Euro 138.285</b>                     |

A tale valori andrebbero effettuare una serie di adeguamenti che sono dati dalle seguenti voci:

- 1.) Assenza garanzia di vizi;
- 2.)Oneri di regolarizzazione urbanistica;
- 3.)Stato d'uso e di manutenzione;
- 4.)Stato di possesso ;
- 5.)Vincoli e oneri giuridici non eliminabili;
- 6.)Oneri Condominiali.

Tutte le eventuali decurtazioni andrebbero considerate solo nell'ipotesi in cui l'intero fabbricato fosse regolarmente assentito. Poiché, ad oggi, il Comune non si è ancora pronunciato sulla liceità della variante in corso d'opera, così come evidenziato dal precedente esperto, lo scrivente considera il fabbricato e, conseguentemente, i due beni rientranti nell'attivo del fallimento, come abusivi.

Si precisa, inoltre, che non è possibile prendere in considerazione né l'abbattimento dell'immobile né la valorizzazione dell'area di sedime dell'intera proprietà. Tenuto conto di quanto sopra, si evidenzia che, dalla costruzione dell'intero fabbricato tra il 2004 e il 2006, ad oggi non è stata effettuata alcuna demolizione né il Comune ha emesso ordinanze di abbattimento o di acquisizione al patrimonio comunale.

Considerata l'indeterminatezza riguardo a un'eventuale demolizione futura delle unità immobiliari in oggetto e alla luce delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto ritiene più corretto calcolare il "valore d'uso" dei cespiti.

### **Calcolo del valore d'uso dei singoli immobili**

Tale criterio estimativo esprime il valore derivante direttamente dall'uso effettivo o potenziale che un individuo può fare del bene.

Nel caso in esame, il valore d'uso degli immobili può essere determinato secondo il metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto, ipotizzando una locazione continuativa per un periodo di almeno 20-30 anni, operando le opportune decurtazioni per tener conto del fatto che, al termine del periodo ipotizzato, l'immobile potrebbe essere demolito.

Dai valori rilevati dall'OMI, il costo medio a metro quadrato per fabbricati residenziali regolarmente assentiti varia da un minimo di 3,5 €/mq a un massimo di 4,9 €/mq.

Considerato che gli immobili oggetto di stima sono abusivi, lo scrivente ritiene opportuno applicare una decurtazione del 60%, determinando un costo a metro quadrato pari a 1,68 €/mq.

### **Immobile 1:**

Dunque, il canone di locazione mensile per l'alloggio sarà di

$$293 \times 1,68 = 492 \text{ € mensili}$$

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

$$\text{Euro } 492 \times 12 = \text{Euro } 5.907$$

da cui si deve detrarre almeno il 20% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$\text{Euro } 5.907 \times 0,80 = \text{Euro } 4.725$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo  $i = 0,040$  sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 4725 / 0,040 = \text{Euro } 118.125 \text{ (in c.t.)}$$

**(Euro Trecentosessantanovemilaquattrocentottantottoinc.t.)**

Considerato che, ad oggi, il Comune di Fondi non ha trasmesso alcun provvedimento restrittivo o ordinanza relativa a un'eventuale demolizione del manufatto, lo scrivente ritiene opportuno determinare il valore del bene

applicando il metodo del valore d'uso. Tale valore sarà calcolato moltiplicando il reddito netto annuo ipotizzabile per una durata media di 20 anni, al fine di stimare correttamente il valore d'uso del cespite.

$$V = 4725 \times 20 = \text{Euro } 94.500$$

(Euro Novantaquattromilacinquecentoin c.t.).

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$$V = \text{Euro } (118.125 + 94.500) / 2 = \text{Euro } 106.312$$

**(Euro Centoseimilatrecentododiciin c.t.)**

Tale valore bisogna decurtarlo della percentuale del 48,38 inerente al fatto che l'intero edificio è stato costruito solo al grezzo

Valore d'uso finale del sub 8 è :

$$106.312 \times 0,516 = 54.857 \text{ €}$$

**(Euro Cinquantaquattromilaottocentocinquantasettein c.t.)**

Immobile 2:

Dunque, il canone di locazione mensile per l'alloggio sarà di

$$276 \times 1,68 = 464 \text{ € mensili}$$

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

$$\text{Euro } 464 \times 12 = \text{Euro } 5.568$$

da cui si deve detrarre almeno il 20% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$\text{Euro } 5.568 \times 0,80 = \text{Euro } 4.454$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo  $i = 0,040$  sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 4454 / 0,040 = \text{Euro } 111.360 \text{ (in c.t.)}$$

**(Euro Centoundicimilatrecentosessantainc.t.)**

Considerato che, ad oggi, il Comune di Fondi non ha trasmesso alcun provvedimento restrittivo o ordinanza relativa a un'eventuale demolizione del manufatto, lo scrivente ritiene opportuno determinare il valore del bene applicando il metodo del valore d'uso. Tale valore sarà calcolato moltiplicando il reddito netto annuo ipotizzabile per una durata media di 20 anni, al fine di stimare correttamente il valore d'uso del cespite.

$$V = 4454 \times 20 = \text{Euro } 89.080$$

**(Euro Ottantanovemilaeottantain c.t.).**

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$$V = \text{Euro } (111.360 + 89080) / 2 = \text{Euro } 100.220$$

**(Euro Centomiladuecentoventiin c.t.)**

Tale valore bisogna decurtarlo della percentuale del 48,38% inerente al fatto che l'intero edificio è stato costruito solo al grezzo

Valore d'uso finale del sub 9 è:

$$100.220 \times 0,516 = 51.713 \text{ €}$$

**(Euro Cinquantunomilasettecentotrediciin c.t.)**

## LOTTO 2

| <b>Valori di mercato all'attualità—Tipologia fabbricati COMUNE DI FONDI (LT) PER IL LOTTO 2</b> |      |                        |      |                      |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|------|----------------------|-----|
| Indagini                                                                                        | Zona | Valori di Vendita in € |      | Valori di fitto in € |     |
|                                                                                                 |      | min                    | max  | min                  | max |
| Geopoi                                                                                          | D1   | 770                    | 1150 |                      |     |
| Indagini mercato Immobiliare .it                                                                | D1   | 590                    | 2429 |                      |     |
| Media Aritmetica tra i 4 valori                                                                 |      | -----                  |      | ----                 |     |
| <b>Quotazioni Parametriche di riferimento</b>                                                   |      | <b>1.234 €/mq</b>      |      | <b>-----</b>         |     |

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.13 tot. Pag varie )

| <b>INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGI COMPARABLES APPARTAMENTI<br/>DICEMBRE 2025</b> |                   |                             |                 |               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|---------------|-------------|
| Agenzie immobiliari                                                               | Ubicazione        | Prezzo di vendita richiesto | Prezzo di fitto | Superficie mq | Prezzo a mq |
| ProfessioneCasa                                                                   | Via Ponte Baratta | 85.000                      |                 | 35            | 2.429       |
| Valerio Investimenti                                                              | Via Appia         | 191.000                     |                 | 208           | 921         |
| Comune Itri                                                                       | Via San Girolamo  | 65.000                      |                 | 110           | 590         |

|             |             |        |  |    |     |
|-------------|-------------|--------|--|----|-----|
| Comune Itri | Vico Casale | 24.000 |  | 31 | 774 |
|-------------|-------------|--------|--|----|-----|

## **Lotto 2**

**Immobile 1: Locale deposito riportato al NCEU Comune di Fondi al foglio 19 p.lla 259 sub 13, valore medio di mercato euro 1.234 €/mq.**

di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

| <b>Superficie Commerciale</b> | <b>Valore unitario medio stimato</b> | <b>Valore Immobile (in cifra tonda)</b> |
|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>mq. 4,33</b>               | <b>euro. 1.234 €/mq</b>              | <b>Euro 5.343</b>                       |

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

**Immobile 1: Locale deposito € 5.343**

**(Euro Cinquemilatrecentoquarantatre.c.t.)**

| <b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b> |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Descrizione                                             | Costi in € |
| Ripristino scale e Ringhiera e posa in opera di porta   | 5.000/3    |
| Creazione Tramezzo                                      | 2000/3     |
| Totale Oneri da Decurtare                               | 2.333      |

**Va precisato che tale importo di € 5.343verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 0,43 %**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

| N.                                            | Descrizione                               | Percentuale % |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|
| 1                                             | Assenza garanzia di vizi                  | 6,00          |
| 2                                             | Oneri di regolarizzazione urbanistica     | 0,43          |
| 3                                             | Stato d'uso e di manutenzione             | 1,00          |
| 4                                             | Stato di possesso                         | 0,00          |
| 5                                             | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 0,00          |
| 6                                             | Oneri Condominiali                        | 0,00          |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                                           | <b>7,43</b>   |

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 7,43 % è pari a

| Valore dell'Immobile | Percentuale d'adeguamento | Valore Finale dell'immobile |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Euro 5.343</b>    | <b>7,43 %</b>             | <b>Euro 4.946</b>           |

**Immobile 2: Locale deposito riportato al NCEU Comune di Fondi al foglio 19 p.lla 259 sub 14, valore medio di mercato euro 1.234 €/mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:**

| Superficie Commerciale | Valore unitario medio stimato | Valore Immobile (in cifra tonda) |
|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>mq. 4,12</b>        | <b>euro. 1.234 €/mq</b>       | <b>Euro 5.084</b>                |

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**Immobile 2: Locale deposito € 5.084**  
**(Euro Cinquemilaottantaquattro.c.t.)**

| <b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b> |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Descrizione                                             | Costi in € |

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Ripristino scale e Ringhiera | 5.000/3 |
| Creazione Tramezzo           | 2000/3  |
| Totale Oneri da Decurtare    | 2.333   |

**Va precisato che tale importo di € 5.084 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 0,45 %**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

| N.                                            | Descrizione                               | Percentuale % |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|
| 1                                             | Assenza garanzia di vizi                  | 6,00          |
| 2                                             | Oneri di regolarizzazione urbanistica     | 0,45          |
| 3                                             | Stato d'uso e di manutenzione             | 1,00          |
| 4                                             | Stato di possesso                         | 0,00          |
| 5                                             | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 0,00          |
| 6                                             | Oneri Condominiali                        | 0,00          |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                                           | <b>7,45</b>   |

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 7,45 % è pari a

| Valore dell'Immobile | Percentuale d'adeguamento | Valore Finale dell'immobile |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Euro 5.084</b>    | <b>7,45 %</b>             | <b>Euro 4.705</b>           |

**Immobile 3: Locale deposito riportato al NCEU Comune di Fondi al foglio 19 p.lla 259 sub 15, valore medio di mercato euro 1.234 €/mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:**

| <b>Superficie<br/>Commerciale</b> | <b>Valore unitario medio<br/>stimato</b> | <b>Valore Immobile<br/>(in cifra tonda)</b> |
|-----------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>mq. 3,44</b>                   | <b>euro. 1.234 €/mq</b>                  | <b>Euro 4.245</b>                           |

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

**Immobile 3: Locale deposito € 4.245**

**(Euro Quattromiladuecentoquaratacinque.c.t.)**

| <b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b> |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Descrizione                                             | Costi in € |
| Ripristino scale e Ringhiera                            | 5.000/3    |
| Creazione Tramezzo                                      | 2000/3     |
| Totale Oneri da Decurtare                               | 2.333      |

**Va precisato che tale importo di € 4.245 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 0,54 %**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

| <b>N.</b>                                     | <b>Descrizione</b>                        | <b>Percentuale %</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| 1                                             | Assenza garanzia di vizi                  | 6,00                 |
| 2                                             | Oneri di regolarizzazione urbanistica     | 0,54                 |
| 3                                             | Stato d'uso e di manutenzione             | 1,00                 |
| 4                                             | Stato di possesso                         | 0,00                 |
| 5                                             | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 0,00                 |
| 6                                             | Oneri Condominiali                        | 0,00                 |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                                           | <b>7,54</b>          |

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 7,54 % è pari a

| <b>Valore<br/>dell'Immobile</b> | <b>Percentuale<br/>d'adeguamento</b> | <b>Valore Finale<br/>dell'immobile</b> |
|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Euro 4.245</b>               | <b>7,54 %</b>                        | <b>Euro 3.924</b>                      |

### **Valori finali di mercato**

**Immobile 1: Locale deposito sub 13 € 4.946**  
**(Euro Quattromilanovecentoquarantesei.c.t.)**

**Immobile 2: Locale deposito sub 14 € 4.705**  
**(Euro Quattromilasettecentocinque.c.t.)**

**Immobile 3: Locale deposito sub 15 € 3.924**  
**(Euro Tremilanovecentoventiquattro.c.t.)**

### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con la massima diligenza e scrupolosità, ritiene opportuno precisare che la presente stima è riferita alla data di redazione della consulenza tecnica. Eventuali rivalutazioni dovute a successive variazioni del potere d'acquisto della moneta dovranno essere considerate separatamente.

Con la presente relazione, lo scrivente conclude la consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Napoli, 12/12/2025

L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)

## ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Certificato Notarile;

ALLEGATO N. 2 : Trascrizioni ed Iscrizioni a nome della Società

\*\*\*\*\* e con i dati catastali dei beni da

peritare;

ALLEGATO N. 3: Atti di provenienza;

ALLEGATO N. 4: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 5: Rilievo metrico;

ALLEGATO N. 6: Visure catastali e Vax;

ALLEGATO N. 7: Sovrapposizione ortofoto;

ALLEGATO N. 8: Certificati Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO N. 9: Documenti ricevuti dal Comune Permesso a

Costruire;

ALLEGATO N. 10: Documenti ricevuti dal Genio Civile;

ALLEGATO N. 11: Copia Condono Edilizio per il fabbricato p.lla 259  
foglio 19;

ALLEGATO N. 12: Risposta del Comune di Fondi.

Napoli, 12/12/2025

L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)

IL sottoscritto Arch. Pietro Cobio alla luce di quanto sopra descritto ha  
periziato i seguenti immobili:

### **LOTTO 1:**

**Immobile 1: Alloggio in Fabbricato rurale riportato al NCEU del Comune di Fondi al Foglio 12, particella 626, sub 8, categoria F/3.**

**Stimato in 54.857 €**

**(Euro Cinquantaquattromilaottocentocinquantasette in c.t.)**

**Immobile 2: Alloggio in Fabbricato rurale riportato al NCEU del Comune di Fondi al Foglio 12, particella 626, sub 9, categoria F/3.**

**Stimato in 51.713 €**

**(Euro Cinquantunomilasettecentotredici in c.t.)**

**LOTTO 2:**

**Immobile 1: Locale deposito riportato al NCEU Comune di Fondi al foglio 19 p.lla 259 sub 13, Stimato in € 4.946**

**(Euro Quattromilanovecentoquarantasei c.t.)**

**Immobile 2: Locale deposito riportato al NCEU Comune di Fondi al foglio 19 p.lla 259 sub 14, Stimato in € 4.705**

**(Euro Quattromilasettecentocinque c.t.)**

**Immobile 3: Locale deposito riportato al NCEU Comune di Fondi al foglio 19 p.lla 259 sub 15, Stimato in € 3.924**

**(Euro Tremilanovecentoventiquattro c.t.)**