

**TRIBUNALE DI LATINA
SEDE DISTACCATA DI TERRACINA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 486/2011

Giudice: dott.ssa Carla Menichetti

Esperto incaricato: arch. Maurizio Di Mario

RELAZIONE DELL'ESPERTO

TRIBUNALE DI LATINA SEDE DISTACCATA DI TERRACINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 486/2011

INDICE RELAZIONE

PREMESSA	Pag 2
QUESITI	Pag 3
RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI	Pag 4
Quesito punto 1.	Pag 4
Quesito punto 2.	Pag 6
Quesito punto 3.	Pag 11
Quesito punto 4.	Pag 12
Quesito punto 5.	Pag 12
Quesito punto 6.	Pag 14
Quesito punto 7.	Pag 14
Quesito punto 8.	Pag 15
Quesito punto 9.	Pag 16
Quesito punto 10.	Pag 17
Quesito punto 11.	Pag 18
Quesito punto 12.	Pag 19
Riepilogo specifico dei documenti richiesti e collazionati nell'allegato n. 9	Pag 23

ELENCO ALLEGATI

- All. n. 1** – *Lettere convocazione accessi peritali e verbale del sopralluogo svolto*
- All. n. 2** – *Visure ed elaborati planimetrici nonché ispezioni presso la Conservatoria RR.II. beni in Fondi;*
- All. n. 3** – *Rilevazioni planimetriche, piante e documentazione fotografica appartamento in Fondi, via Querce, distinto in catasto al foglio 12, particella n. 292, sub 3;*
- All. n. 4** - *Rilevazioni planimetriche, piante e documentazione fotografica appartamento in Fondi, via Querce, distinto in catasto al foglio 12, particella n. 292, sub 2;*
- All. n. 5** – *Stralci cartografici e delle norme tecniche del P.T.P.R. e del PAI;*
- All. n. 6** - *Attestati di certificazione energetica*
- All. n. 7** – *Stralcio documentazioni tecniche inerenti il permesso di costruire in sanatoria;*
- All. n. 8** - *Interrogazione Banca dati delle quotazioni immobiliari*
- All. n. 9** - *Visure, istanze di allineamento e voltura, piante e mappe catastali, titoli di proprietà, titoli autorizzativi*

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Maurizio Di Mario, nato a Roma il 27.08.1961, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Latina al n. 432 sezione A, residente in Terracina, via Liguria, 3, è stato nominato tecnico stimatore del procedimento di Esecuzione Immobiliare in oggetto nell'udienza del 06 luglio 2012.

I beni pignorati oggetto della presente relazione sono ubicati nella zona extraurbana del Comune di Fondi, in Via Querce n. 205, come di seguito specificato:

1. Appartamento posto al piano primo, composto da bagno, cucina, soggiorno, due camere da letto, distacco su Via Querce, distacco su Via Valle Rotonda; censito in catasto urbano del Comune di Fondi al foglio 12, particella n. 292, sub 3, categoria A/3, classe 2, vani 5,5;
2. Appartamento posto al piano terra, composto da garage, cantina, deposito, bagno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, distacco su Via Querce, distacco su Via Valle Rotonda; censito in catasto urbano del Comune di Fondi al foglio 12, particella n. 292, sub 2, categoria A/3, classe 1, vani 7.

Per il sopralluogo sui beni pignorati è stata effettuata una prima convocazione, a mezzo di raccomandata A/R inviata in data 24.08.2012, con accesso peritale fissato per il giorno 14.09.2012.

Poiché il suddetto sopralluogo non si è potuto svolgere nella data fissata, a causa dell'assenza non giustificata dei proprietari e/o possessori degli immobili pignorati, il sottoscritto tecnico incaricato ha provveduto ad inviare, a mezzo di raccomandata A/R inoltrata in data 15.09.2012, una seconda convocazione, con accesso peritale fissato per il giorno 27.09.2012.

Come risultante dall'allegato verbale, in data 27.09.2012 si è pertanto svolto il sopralluogo peritale presso i beni oggetto del procedimento in intestazione, durante il quale il sottoscritto tecnico incaricato ha potuto procedere all'effettuazione delle ricognizioni e rilevazioni di rito (*All. n. 1 – Lettere convocazione accessi peritali e verbale del sopralluogo svolto*).

Per l'espletamento dell'incarico affidato il sottoscritto esperto ha inoltre effettuato ricognizioni e preso contatti, anche ai fini dell'acquisizione e/o aggiornamento di documentazioni, presso l'Ufficio del Territorio di Latina (sia Catasto sia Conservatoria

RR.II.), l'Agenzia delle Entrate di Latina e di Formia, lo studio del Notaio Gennaro Liguri in Fondi, gli uffici tecnici e l'anagrafe del Comune di Fondi.

QUESITI

Come da verbale di conferimento dell'incarico, al sottoscritto esperto sono stati posti i seguenti quesiti:

1. controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, segnalando al Giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali;
2. descrivere – previo accesso – e identificare l'immobile pignorato, comprendendo confini e dati catastali;
3. accertare la conformità attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando – in questo caso – la storia catastale del compendio pignorato;
4. riportare lo stato di possesso con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento – ove l'immobile risultasse occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
5. elencare sulla base dei documenti in atti le formalità pregiudizievoli ed inoltre l'esistenza di vincoli od oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
7. procedere, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto – ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante – provvedendo, in

via dell'Acquedotto Paolo, 163, 00168 Roma (RM) – tel. 0689563114 - via Liguria, 3, 04019 Terracina (LT)

cell. 3398061151 – e-mail: mauriziodimario@yahoo.it

C.F. DMR MRZ 61M27H501P – P.I. 01224050599

- caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione nonché all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
8. verificare se l'immobile ricada tra quelli per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica" ed in tal caso provvedere in merito;
 9. riferire dettagliatamente sulla conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità, indicando la tipologia degli eventuali abusi riscontrati e se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile alla luce dell'attuale normativa;
 10. precisare se la vendita è possibile in uno o più lotti e in quest'ultimo caso procedere – previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione – alla formazione dei lotti identificando i nuovi confini e alla redazione del frazionamento;
 11. riferire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti con le formalità di cui al punto 10., indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro – in caso contrario procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;
 12. determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni al prezzo di stima alla luce dello stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, con i termini e le forme previste dalle leggi vigenti.

RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

Quesito punto 1.

Controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, segnalando al Giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali.

Dal preliminare controllo effettuato, la documentazione ipocatastale prodotta in atti è risultata completa.

Si segnala che l'indirizzo dei beni riportato nell'atto di pignoramento reca il numero civico corretto (n. 205), così come derivante da un recente aggiornamento della toponomastica comunale, anziché quello riportato nelle visure catastali acquisite nel corso delle operazioni

peritali (recanti ancora il precedente civico n. 143), ed oggetto, come di seguito dettagliato, dell'istanza di allineamento dei dati catastali operato dal sottoscritto tecnico incaricato.

Si segnala inoltre che la proprietà dell'appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Fondi al foglio 12, particella n. 292, sub 2, è effettivamente in capo ad uno degli esecutati (benché non risultante dalle visure catastali acquisite nel corso delle operazioni peritali), per accertato effetto di una riduzione di una delle quote di usufrutto per avvenuto decesso del relativo intestatario, in favore dell'esecutato stesso, quale titolare della nuda proprietà del bene (anche per detta circostanza il sottoscritto tecnico incaricato ha provveduto ad effettuare la necessaria voltura per allineamento dei dati catastali come meglio dettagliato nel proseguo della presente relazione).

Si precisa che quanto sopra esposto è scaturito da appositi accertamenti compiuti dal sottoscritto tecnico incaricato, mediante i quali è stato possibile appurare: l'avvenuto decesso del sopra menzionato usufruttuario del bene pignorato; il regolare deposito della relativa domanda di successione presso l'Agenzia delle Entrate di Formia (n. 91 Vol. 9990 del 11.12.2009); la non influenza di detta denuncia di successione ai fini della riduzione della quota di usufrutto in favore dell'esecutato in quanto non riguardante beni immobiliari (come chiarito dai funzionari dell'Agenzia delle Entrate di Formia interpellati durante le operazioni peritali i quali hanno così giustificato la non avvenuta trascrizione della successione stessa presso la Conservatoria dei RR.II.).

Sempre riguardo alla titolarità del bene distinto in catasto urbano del Comune di Fondi al foglio 12, particella n. 292, sub 2, si segnala ancora che un'altra delle quote di usufrutto (per 222/1000), oltre quella oggetto della sopra detta riduzione, risulta comunque in capo all'altro dei debitori esecutati, benché non oggetto del pignoramento di cui al presente procedimento.

Infine, occorre segnalare che nel corso delle operazioni peritali è emerso che ad entrambi i beni pignorati, ovvero gli appartamenti in Fondi distinti in catasto al foglio 12 particelle n. 292 sub 3 e n. 292 sub 2, fa anche capo, in quota proporzionale e come risultante dagli elaborati planimetrici e dalle visure catastali raccolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, la corte comune distinta alla particella n. 292 sub 1.

Si fa presente che l'estratto di mappa, non rinvenuto in atti, è stato comunque acquisito nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali.

Sono raccolte in appendice le documentazioni comprovanti le situazioni sopra argomentate, acquisite presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., utili – come meglio specificato nel proseguo della presente relazione – per effettuare i necessari allineamenti dei dati catastali (*All. n. 2 – Visure ed elaborati planimetrici, nonché ispezioni presso la Conservatoria RR.II. dei beni in Fondi*).

Quesito punto 2.

Descrivere – previo accesso – e identificare l'immobile pignorato, comprendendo confini e dati catastali.

In via preliminare viene di seguito fornita la completa indicazione dei dati catastali dei due beni pignorati nonché del relativo atto di provenienza.

1. Appartamento in Fondi, Via Querce n.205, distinto in catasto urbano al foglio 12, particella n. 292, sub 3, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita Euro 312,46.

Il bene risulta intestato in catasto ad uno dei due debitori per l'intera proprietà (proprietà per 2/9; proprietà per 7/9 bene personale).

La proprietà per 2/9 del debitore esecutato deriva dalla denuncia di successione registrata a Formia in data 11.08.1997 al n. 90 vol. 277, mentre la restante parte di 7/9 della stessa proprietà risulta pervenuta allo stesso debitore esecutato con l'Atto di *Compravendita (prima casa)* stipulato dal dott. Gennaro Liguori, Notaio in Fondi, del 02 aprile 2007, rep. n. 47.481, registrato a Formia il 04.04.2007, al n. 768 serie 1T, e trascritto a Latina, il 06.04.2007, r.g. 14.568, r.p. 6.783 (cfr. *All. n. 9*).

* * *

2. Appartamento in Fondi, Via Querce n.205, distinto in catasto urbano al foglio 12, particella n. 292, sub 2, categoria A/3, classe 1, vani 7, rendita Euro 336,21;

Il bene risulta intestato in catasto (previa registrazione dell'istanza di voltura per riduzione di usufrutto presentata dal sottoscritto tecnico incaricato) in proprietà per una quota di 333/1000, nonché a titolo di nuda proprietà per una quota di 666/1000, ad uno dei due debitori; benché non oggetto del pignoramento, il bene risulta intestato in catasto a titolo di usufrutto, per una quota di 222/1000, anche all'altro dei due debitori esecutati.

L'attuale situazione concernente i titoli di godimento dell'appartamento distinto alla particella n. 292, sub 2, deriva dall'Atto di *Compravendita (prima casa)* stipulato dal dott. Gennaro Liguori, Notaio in Fondi, del 02 aprile 2007, rep. n. 47.480, registrato a Formia il

04.04.2007, al n. 767 serie 1T, e trascritto a Latina, il 06.04.2007, r.g. 14.567, r.p. 6.782, nonché dalla riduzione di una delle quote di usufrutto per decesso di uno degli usufruttuari, avvenuto in data 24.09.2008 (oggetto della apposita voltura di allineamento dei dati catastali operata nel corso delle operazioni peritali – cfr. *All. n. 9*).

* * *

I beni come sopra identificati oggetto del pignoramento formano entrambi un unico fabbricato rurale a destinazione residenziale, composto da due piani fuori terra e relativi spazi pertinenziali della corte comune esterna.

Il fabbricato e la sua corte esterna sono ubicati nel territorio rurale del Comune di Fondi, ed in particolare in località denominata Querce, circa 3 km a nord-est del centro urbano, al numero civico 205 dell'omonima strada, corrispondente alla Strada Provinciale n. 99 che prosegue nell'entroterra collinare fino a ricongiungersi, dopo ampia curva seguendo le valli intramontane, con la Strada Statale n. 637, in prossimità dell'abitato del comune di Lenola.

L'area di sedime del fabbricato comprendente i beni pignorati, ovvero la corte comune esterna distinta in catasto urbano al foglio 12, particella n. 292, sub 1 ed estesa circa 596,00 mq (esclusa l'area impegnata dal fabbricato in essa insistente), confina direttamente con la suddetta via Querce, a sud, mentre nei restanti lati confina con il fondo limitrofo distinto in catasto terreni al mappale n. 291.

La suddetta corte comune, in parte pavimentata con battuto di cemento nelle zone circostanti il fabbricato, e generalmente caratterizzata da prato spontaneo con ulivi, alberi da frutta e pergole a vite, è accessibile dalla via delle Querce mediante un vialetto pedonale, mentre l'accesso carrabile è attualmente assicurato tramite un passaggio pavimentato in cemento insistente sul vicino fondo n.291 fino alla via Valle Rotonda, ovvero una traversa secondaria che si dirama dalla via delle Querce ad ovest del fabbricato rurale oggetto della presente relazione.

Il fabbricato rurale comprendente gli appartamenti distinti alle particelle 292, sub 3 e 292, sub 2, è stato realizzato, senza titolo autorizzativo, prima del 1967, in parte, e poi completato presumibilmente nel 1972. Successivamente, come meglio precisato nel proseguo della presente relazione, per la costruzione del sopra detto fabbricato è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 906 del 23.08.2006.

Si tratta di un edificio a due piani fuori terra, costituito da una struttura portante di tipo misto, ovvero in murature di blocchi di tufo frammista ad elementi in calcestruzzo armato quali travi, architravi, sbalzi esterni, rampe di scale nonché alcuni pilastri.

I solai sono del tipo in latero-cemento con elementi di tipo prefabbricato, mentre le coperture sono in parte a tetto, nella parte del fabbricato rivolta a sud verso via delle Querce, e in parte a lastrico solare non praticabile, nella parte opposta.

La facies architettonica esterna si presenta caratterizzata da superfici intonacate, con presenza in varie parti di vaste zone ammolorate o completamente distaccate, mentre le bucaure si presentano protette da persiane in legno del tipo alla romana e infissi in legno douglas, per quanto riguarda i vani a destinazione residenziale, o da grate, serrande o infissi metallici, per quanto riguarda gli ambienti a destinazione non residenziale.

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui delle unità immobiliari comprese nel fabbricato avviene mediante allacciamento alle reti comunali esistenti.

Per quanto riguarda gli appartamenti che formano il fabbricato rurale sopra descritto, viene di seguito fornita una specifica e distinta descrizione particolareggiata.

1. Appartamento distinto alla particella n. 292, sub 3.

Si tratta dell'appartamento che si sviluppa nella parte lato monte del primo piano del fabbricato rurale, ed a cui si accede dalla corte comune mediante una scala esterna addossata al fronte nord del fabbricato stesso.

L'alloggio si compone di un grande soggiorno con attiguo vano cucina, due camere da letto, un bagno, un locale ripostiglio e relativi spazi di disimpegno. L'appartamento gode inoltre di due balconi, oltre l'aggetto che funge da ingresso esterno quale terminale della scala di accesso dalla corte comune.

La superficie residenziale utile netta è pari a circa mq 83,96, mentre la superficie non residenziale risulta pari a complessivi mq 26,23.

L'altezza interna degli ambienti ad uso abitativo è costante e pari a circa mt 3,00.

Tra le superfici non residenziali afferenti l'appartamento in argomento devono essere annoverate anche quelle della corte comune indivisa, in misura pari al 50% del totale, ovvero mq 296,00.

Tutti gli ambienti interni dell'appartamento si presentano curati, con materiali di discreta qualità e buone rifiniture.

Le pavimentazioni sono in monocotture di buona qualità; gli infissi sono in legno douglas e protetti da persiane del tipo alla romana; le bussole interne sono in legno del tipo tamburato con impiallicciatura in noce; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera; nel bagno e nel vano adibito a cucina dell'ambiente le pareti presentano rivestimenti in maiolica smaltata.

Gli impianti di approvvigionamento idrico e scarico dei reflui sono funzionanti, come pure l'impianto elettrico che si è presentato del tipo sottotraccia e a norma.

È stata inoltre rilevata la presenza di un impianto di allarme antintrusione nuovo e funzionante.

Nell'ambiente soggiorno si trova anche un termo-camino, che funge anche da impianto di riscaldamento dell'appartamento.

Per quanto riguarda gli aspetti energetici, si fa presente che nel corso del sopralluogo peritale si è potuto comunque constatare che l'appartamento oggetto della presente relazione era originariamente dotato di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas gpl con serbatoio interrato nell'ambito della corte comune e caldaia esterna addossata alla facciata nord del fabbricato, e che attualmente detto impianto risulta dismesso mentre, ai fini del riscaldamento degli ambienti, la preesistente rete di distribuzione dell'acqua calda di alimentazione delle piastre radianti del tipo in alluminio è attualmente collegata al termo-camino installato nell'ambiente soggiorno. .

Sempre nel corso del sopralluogo peritale è stato possibile altresì rilevare che l'appartamento oggetto del pignoramento è dotato di impianto di condizionamento, del tipo a split interni posto in particolare nell'ambiente soggiorno, con motori esterni posizionati sulla facciata nord del fabbricato.

Il tutto come più in dettaglio rappresentato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegata a cui si rimanda (*cfr. All. n. 3 – Rilevazioni planimetriche, piante e documentazione fotografica appartamento in Fondi, via Querce, distinto in catasto al foglio 12, particella n. 292, sub 3*).

2. Appartamento distinto alla particella n. 292, sub2.

Si tratta dell'appartamento che si sviluppa nell'intero piano terra e la parte lato strada del primo piano del fabbricato rurale.

Vi si accede dalla corte comune, da un portone di ingresso corrispondente al corpo scala interno che si apre sul fronte sud verso la strada; sul lato ovest, si accede anche al locale garage/magazzino con ingresso protetto da una serranda metallica.

Al piano terra, l'unità immobiliare, oltre il suddetto vano ingresso comprensivo del corpo scala, si compone di un soggiorno, una grande cucina, una camera e un bagno, nonché di un grande vano destinato a garage/magazzino ed un attiguo vano deposito. Un ulteriore ambiente con destinazione a deposito si trova all'esterno del corpo di fabbrica principale, e corrisponde ad una costruzione addossata sul prospetto est, in origine probabilmente adibita al ricovero di animali da cortile. Riguardo all'articolazione dei vani del piano terra, occorre segnalare, quale aspetto distributivo rilevante ai fini del presente procedimento, che il bagno al piano terra – unico bagno dell'appartamento – non è direttamente collegato e accessibile dagli atri vani a destinazione residenziale, se non mediante il locale garage/magazzino dal quale vi si accede. Si segnala inoltre la presenza di un grande camino nella cucina.

Al primo piano, completano la consistenza dell'unità immobiliare distinta alla particella n. 292, sub 2, due camere da letto distribuite dal pianerottolo del vano scala, nonché due piccoli balconi affacciati sul fronte sud verso via Querce.

La superficie residenziale utile netta è pari a circa mq 93,96, mentre la superficie non residenziale risulta pari a complessivi mq 66,53, di cui mq 56,06, afferenti il locale garage/magazzino e il deposito funzionalmente incorporati all'alloggio, mq 7,25, relativi all'ulteriore deposito esterno, e mq 3,22, relativi ai due piccoli balconi del primo piano.

L'altezza interna degli ambienti ad uso abitativo, nonché di quelli non residenziali incorporati all'alloggio al piano terra, è pari a circa mt 3,00.

Tra le superfici non residenziali afferenti l'appartamento in argomento devono essere annoverate anche quelle della corte comune indivisa, in misura pari al 50% del totale, ovvero mq 296,00.

Gli ambienti interni dell'appartamento a destinazione residenziale si presentano caratterizzati da materiali e componenti dell'impianto idrico-sanitario di mediocre qualità e usurati, mentre sono rilevanti gli ammaloramenti delle componenti di rifinitura.

Gli ambienti a destinazione non residenziale incorporati all'alloggio, ovvero il garage/magazzino e il vano deposito, si presentano sostanzialmente a rustico, con

pavimentazioni in battuto di cemento e pareti e soffitti trattate con semplice sbruffatura di intonaco.

Il deposito esterno è inutilizzato, praticamente abbandonato e caratterizzato da notevole degrado, specie per quanto riguarda la copertura, formata da strutture portanti lignee e soprastante manto di tegole, in molti punti gravemente compromessa e sostenuta da puntelli.

Per quanto riguarda le altre caratteristiche di rifinitura degli ambienti interni a destinazione residenziale, sono state rilevate pavimentazioni di vario genere, in monocotture o in marmette di cemento e graniglia di marmo, gli infissi sono in legno douglas e protetti da persiane del tipo alla romana; le bussole interne sono il legno del tipo tamburato con impiallicciatura in noce; i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera; le pareti sono o tinteggiate a tempera o caratterizzate dalla presenza di rivestimenti murali di vario genere (carta da parati, componenti plastiche, doghettati di legno, ecc.) generalmente molto degradati; bagno e cucina presentano rivestimenti delle pareti in maiolica smaltata.

Gli impianti di approvvigionamento idrico e scarico dei reflui sono funzionanti.

L'impianto elettrico è presente ma non rispondente alla vigente normativa.

Per quanto riguarda gli aspetti energetici, si fa presente che nel corso del sopralluogo peritale si è potuto comunque constatare che nell'appartamento oggetto della presente relazione non è presente impianto di riscaldamento.

Il tutto come più in dettaglio rappresentato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegata a cui si rimanda (*cf. All. n. 4 – Rilevazioni planimetriche, piante e documentazione fotografica appartamento in Fondi, via Querce, distinto in catasto al foglio 12, particella n. 292, sub 2*).

Quesito punto 3.

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

Salvo quanto precedentemente già segnalato in merito sia alla variazione toponomastica (dall'originario indirizzo di via Querce n. 143 all'attuale civico n. 205), nonché della variazione di intestazione catastale a seguito della riduzione di una delle quote di usufrutto in favore di uno dei due debitori esecutati a seguito di decesso di un usufruttuario - rispettivamente oggetto delle istanze di allineamento e voltura dei dati catastali operate dal sottoscritto tecnico incaricato e di cui nel proseguo saranno forniti maggiori dettagli -, nel corso delle operazioni peritali è stata accertata la conformità attuale dei beni in Fondi, distinti in catasto urbano al foglio 12, particelle n. 292, sub 3, e n. 292, sub 2, a quella contenuta nel pignoramento.

Quesito punto 4.

Riportare lo stato di possesso con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento – ove l'immobile risultasse occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Nel corso del sopralluogo peritale svolto si è potuto appurare che l'appartamento pignorato distinto alla particella n. 292, sub 3, risulta attualmente abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, mentre l'altro appartamento pignorato, ovvero quello distinto alla particella n. 292, sub 2, si è presentato attualmente non stabilmente abitato e con ambienti interni non residenziali utilizzati per il ricovero di veicoli suppellettili di vario genere.

Quesito punto 5.

Elencare sulla base dei documenti in atti le formalità pregiudizievoli ed inoltre l'esistenza di vincoli od oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dall'esame delle documentazioni prodotte in atti risulta che le formalità da cancellare sono quelle di seguito elencate:

Iscrizioni:

del 06.04.2007

Reg. Gen. n. 14569 Reg. part. n. 5489

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

a favore di: [REDACTED], con sede in Fondi (LT).

Trascrizioni:

del 05.10.2011

Reg. Gen. n. 23531 Reg. part. n. 15923

Verbale di pignoramento immobiliare, Tribunale di Latina Sezione distaccata di Terracina.

a favore di: [REDACTED] con sede in Fondi (LT).

* * *

In riferimento alla sopra indicata trascrizione del 05.10.2011, Reg. Gen. n. 23531, Reg. part. n. 15923, occorre evidenziare che il pignoramento dell'unità negoziale n. 2, ovvero l'abitazione in Fondi, distinta in Catasto Urbano al foglio 12, particella n. 292 subalterno 2, risulta indicato "per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1".

In realtà, per effetto dell'avvenuto decesso, in data 24.09.2008, di uno degli usufruttuari dell'unità negoziale suddetta, il diritto di nuda proprietà oggetto del pignoramento si sarebbe ridotto dalla quota di 1/1 a quella di 666/1000, con contestuale trasformazione del titolo di godimento residuo in diritto di proprietà in favore dello stesso esecutato pari ad una quota di 333/1000.

Tale diversa situazione dell'intestazione dei diritti di godimento dell'unità negoziale rispetto a quanto riportato nel pignoramento discende dalla voltura per riduzione di usufrutto appositamente presentata dal sottoscritto tecnico incaricato nell'espletamento delle operazioni peritali e di cui vengono nel proseguo della presente relazione maggiori dettagli.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, ai fini della stima del valore commerciale di cui al presente procedimento di esecuzione immobiliare, il sottoscritto tecnico incaricato fa presente che verranno fornite indicazioni di valore disgiunte, relative alla effettiva quota di nuda proprietà (666/1000), una, e alla effettiva quota di proprietà (333/1000) l'altra, lasciando quindi alle determinazioni dell'Illustrissimo Signor Giudice l'opzione se considerare entrambe le suddette quote e/o solo loro parti quali componenti del valore complessivo da considerare a base d'asta.

Si fa inoltre presente che, in ogni caso, risulta non compresa nel pignoramento di cui alla trascrizione sopra richiamata la quota di usufrutto per il bene in parola, pari a 222/1000, attualmente in capo all'altro dei debitori esecutati.

Quesito punto 6.

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

Gli immobili oggetto della presente relazione ricadono in zona "agricola" come classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Fondi e, come disposto dalla legislazione regionale in materia, la normativa tecnica relativa alla zona agricola prevede un lotto minimo di 30.000 mq e un indice di fabbricabilità pari a 0,01 mc/mq.

L'ambito comprendente i beni immobili oggetto del pignoramento risulta inoltre interamente interessato dai vincoli di cui al Piano Territoriale Paesistico vigente nella Regione Lazio, ed in particolare quelli attinenti la protezione dei corsi delle acque pubbliche (Fosso di Tacito e Vallone della Quercia di Cesare, ex Regio Decreto del 09.03.1924), così come disciplinati dall'art. 35 delle Norme Tecniche del P.T.P.R. regionale.

L'ambito comprendente i beni immobili oggetto del pignoramento risulta inoltre interamente compreso tra le aree sottoposte a tutela per pericolo di inondazione, ovvero dalle zone di "Fascia A" (aree ad alta probabilità di inondazione, ovvero che possono essere inondate con frequenza media non superiore alla trentennale) di cui al Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, art. 7, 22 e 23 delle relative norme tecniche.

Sono raccolti in appendice gli stralci cartografici e delle norme tecniche di attuazione relativi all'ambito comprendente i beni immobili oggetto della presente relazione, per quanto riguarda sia il P.T.P.R. sia il PAI (*cf. All. n. 5 – Stralci cartografici e delle norme tecniche del P.T.P.R. e del PAI*).

Non risulta sia costituito un condominio relativamente al fabbricato comprendente gli appartamenti oggetto della presente relazione, e non è pertanto gravato da oneri di sorta di natura condominiale che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

Quesito punto 7.

Procedere, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto – ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad

acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante – provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione nonché all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

In relazione alla già segnalata imprecisione dell'indirizzo riportato nelle visure catastali, il sottoscritto tecnico incaricato conferma di aver proceduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'allineamento / aggiornamento dei dati catastali.

Copia dell'apposito modello depositato presso l'Agenzia del Territorio in data 08.10.2012 (cfr. *All. n. 9*), dà conto della specifica richiesta di rettifica toponomastica relativamente all'indirizzo di via delle Querce n. 143 riportato nelle visure catastali di entrambi i beni oggetto di pignoramento, ovvero le abitazioni in Fondi, distinte in catasto urbano al foglio 12, particelle n. 292, sub 3, e n. 292, sub 2, per il quale è stata fatta richiesta di variazione in via delle Querce n. 205, secondo la nuova numerazione civica recentemente adottata dal Comune di Fondi.

Il sottoscritto tecnico incaricato, nello svolgimento delle operazioni peritali, ha altresì proceduto a presentare richiesta di voltura per riduzione di una delle quote di usufrutto, per effetto dell'avvenuto decesso, in data 24.09.2008, di uno degli usufruttuari dell'unità immobiliare in Fondi, distinta in catasto urbano al foglio 12, particella n. 292, sub 2.

La copia dell'apposita domanda di voltura presentata presso l'Agenzia del Territorio in data 08.10.2012, al n. 22061 (cfr. *All. n.9*), rappresenta come, in esito al perfezionamento dell'istanza stessa, il diritto di nuda proprietà oggetto del pignoramento verrà ridotto dalla quota di 1/1 a quella di 666/1000, con contestuale trasformazione del titolo di godimento residuo in diritto di proprietà in favore dello stesso esecutato pari ad una quota di 333/1000.

Quesito punto 8.

Verificare se l'immobile ricada tra quelli per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica" ed in tal caso provvedere in merito

Ai sensi dell'art. 6, comma 2-ter del D.Lgs n. 192/2005, come modificato dall'art. 13 del D.Lgs. n. 28/2011, entrambi gli appartamenti oggetto della presente relazione, ovvero quelli distinti in N.C.E.U. al fg 12 del comune di Fondi, alle particelle n. 292, sub 3, e n. 292, sub 2, ricadono tra gli immobili per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica".

Sulla scorta delle constatazioni circa ubicazione, tipologia, caratteristiche tecnico - costruttive e degli impianti delle unità immobiliari operate nel corso del sopralluogo peritale e già descritte nella risposta al quesito punto .2, a cui si rimanda, il sottoscritto tecnico incaricato ha pertanto provveduto alla redazione delle attestazioni di certificazione energetica richieste.

Rimandando al contenuto dei predetti attestati allegati in appendice della presente relazione, si specifica in via sintetica che dalle elaborazioni compiute l'indice di prestazione energetica risultante per gli appartamenti distinto in N.C.E.U. al fg 12 del comune di Fondi, particelle n. 292, sub 3, e n. 292, sub 2, corrisponde per entrambi alla classe "G".

Si informa che i sopra detti Attestati di certificazione energetica (ACE), elaborati a firma del sottoscritto tecnico stimatore in data 12.10.2012, sono stati trasmessi, in conformità ed entro i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni legislative, presso la Regione Lazio, "DIREZIONE REGIONALE PIANI E PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE, TERZO SETTORE, SERVIZIO CIVILE E TUTELA DEI CONSUMATORI" - v. Capitan Bavastro 108, 00154 Roma, a mezzo raccomandata Posteitaliane n. 14469746431-2 del 13.10.2012, per quanto riguarda il bene distinto alla particella n. 292, sub 3, e n. 14469746430-1 del 13.10.2012, per quanto riguarda il bene distinto alla particella n. 292, sub 2.

Copia delle ricevute di trasmissione sono riportate unitamente agli attestati di certificazione energetica raccolti in appendice della presente relazione peritale (*All. n. 6 – Attestati di certificazione energetica*).

Quesito punto 9.

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

Il fabbricato rurale comprendente gli appartamenti distinti alle particelle 292, sub 3, e 292, sub 2, è stato realizzato in due tempi, senza titolo autorizzativo, prima del 1967, in parte, e poi completato presumibilmente nel 1972.

Successivamente, per la costruzione del sopra detto fabbricato è stato rilasciato da parte del Comune di Fondi il permesso di costruire in sanatoria n. 906 del 23.08.2006.

Tra gli elaborati tecnici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Fondi nella pratica relativa al sopra menzionato permesso di costruire (cfr. *All. n. 7, Stralcio documentazioni tecniche inerenti il permesso di costruire in sanatoria*), si segnala un certificato di idoneità statica, sottoscritto da tecnico abilitato e datato 03.09.1987, attestante che le strutture portanti del fabbricato per civile abitazione oggetto della presente relazione peritale "sono staticamente idonee ai sensi dell'art. 35 della legge 28 febbraio 1985".

Nel corso del sopralluogo peritale svoltosi in data 27.10.2012, il sottoscritto tecnico incaricato ha potuto verificare la conformità tra stato attuale rilevato dei beni oggetto del procedimento ed elaborati planimetrici di cui al sopra detto permesso di costruire in sanatoria.

Da apposita ricognizione effettuata presso l'ufficio tecnico di Fondi si è potuto appurare altresì che per il fabbricato civile oggetto del permesso di costruire in sanatoria n. 906 del 23.08.2006, non risulta essere stata ancora richiesta la prescritta autorizzazione di agibilità. Per gli scopi della presenta relazione, tenendo conto delle informazioni raccolte presso gli uffici comunali, si fa presente che i costi da sostenere per ottenere il certificato di agibilità tuttora pendente possono essere approssimativamente calcolati nell'ordine di Euro 500,00 per ciascuna delle unità immobiliari, comprensivi sia di spese tecniche sia di eventuali sanzioni amministrative.

Si precisa che la copia del Permesso di Costruire in sanatoria n. 906/2006 è riportata nell'appendice della presente relazione unitamente alle visure attuali, piante e mappe catastali, titoli di proprietà ed altri atti richiesti (cfr. *All. n. 9*).

Quesito punto 10.

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

A giudizio del sottoscritto esperto incaricato, la vendita è possibile in un unico lotto omnicomprendivo dei beni pignorati, oppure in due lotti distinti come di seguito precisati:

Lotto n. 1

Intera proprietà appartamento ubicato in Comune di Fondi, Località Querce, Via delle Querce n. 205, posto al primo piano di un fabbricato rurale oggetto di Permesso di

Costruire in sanatoria n. 906 del 23.08.2006, più precisamente distinto in catasto come di seguito riportato:

- Unità immobiliare in Fondi, Via Querce n.205, distinta in catasto urbano al foglio 12, particella **n. 292, sub 3**, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita Euro 312,46.

Il valore complessivo del presente Lotto n. 1, come da dettagliata stima riportata nel successivo paragrafo di risposta al quesito n. 12, è pari ad **Euro 130.000,00**, salvo applicazione di possibili decurtazioni in sede di definizione del prezzo a base d'asta corrispondenti a:

- oneri inerenti la richiesta tuttora pendente per il rilascio del certificato di agibilità, come precedentemente complessivamente quantificati nell'ordine di Euro 500,00.

Lotto n. 2

Quota di proprietà, pari a 333/1000, nonché nuda proprietà per i restanti 666/1000, appartamento ubicato in Comune di Fondi, Località Querce, Via delle Querce n. 205, posto al piano terra e parte del primo di un fabbricato rurale oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria n. 906 del 23.08.2006, più precisamente distinto in catasto come di seguito riportato:

- Unità immobiliare in Fondi, Via Querce n.205, distinta in catasto urbano al foglio 12, particella **n. 292, sub 2**, categoria A/3, classe 1, vani 7, rendita Euro 336,21.

Il valore complessivo dell'immobile compendiato nel presente Lotto n. 2, come da dettagliata stima riportata nel successivo paragrafo di risposta al quesito n. 12, è pari a complessivi Euro 71.571,50, di cui però **Euro 47.619,00, afferenti la quota di proprietà**, ed **Euro 23.952,50, afferenti la restante quota di nuda proprietà**; salvo applicazione di possibili decurtazioni in sede di definizione del prezzo a base d'asta corrispondenti a:

- oneri inerenti la richiesta tuttora pendente per il rilascio del certificato di agibilità, come precedentemente complessivamente quantificati nell'ordine di Euro 500,00.

Quesito punto 11.

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

comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro – in caso contrario procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

Gli immobili oggetto del presente procedimento presentano situazioni diversificate, come di seguito precisate.

L'appartamento in Fondi, località Querce, in via delle Querce n. 205, distinto in catasto al foglio 12, particella **n. 292, sub 3**, non risulta pignorato solo pro quota.

L'appartamento in Fondi, località Querce, in via delle Querce n. 205, distinto in catasto al foglio 12, particella **n. 292, sub 2**, risulta invece pignorato solo pro quota, ovvero corrispondentemente ad una quota di proprietà pari a 333/1000 (come risultante a seguito della voltura per riduzione di usufrutto per la quale è stata presentata istanza da parte del sottoscritto tecnico incaricato presso l'Agenzia del Territorio data 08.10.2012, al n. 22061 - cfr. *All. n.9*), nonché alla restante quota di nuda proprietà paria a 666/1000.

Come evidenziato nella descrizione del bene riportata nella risposta al quesito .2) della presente relazione, l'articolazione interna dell'unità abitativa e le caratteristiche distributive degli ambienti interni dell'appartamento escludono la possibilità di divisioni in natura, salvo radicali operazioni di trasformazione interna; perciò, il sottoscritto tecnico incaricato non può che esprimere un giudizio di indivisibilità del bene.

Quesito punto 12.

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

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dei beni in Fondi, località Querce, distinti in catasto al foglio 12, particelle n. 292, sub 3, e n. 292, sub 2, oggetto della presente relazione, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, ovvero, nel caso in specie, del valore di mercato medio espresso in Euro/mq per abitazioni civili di tipo economico in normale stato conservativo rilevato per il Comune di Fondi, in zona "periferica/espansione verso località Le Querce", relativamente al 2° semestre 2011.

Detto valore medio viene assunto quale parametro unitario di riferimento generale della stima, la quale viene poi calibrata in modo più mirato, tenendo conto delle caratteristiche specifiche di ciascun bene oggetto della valutazione, in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +15%; discreta +10%; buona +5%; sufficiente 0; insufficiente -5%; pessima -10%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +15%; discreta +10%; buona +5%; sufficiente 0 ; insufficiente -5%; pessima -10%;
- 3) TIPOLOGIA – Organismo architettonico e caratteristiche di accessibilità: fabbricato isolato plurifamiliare piano alto con ascensore +20%; piano primo con ascensore +15%; piano non oltre il secondo senza ascensore + 10%; piano terra + 5%; per ogni piano oltre il secondo senza ascensore 0; piano seminterrato -15%;
- 4) STATO - Caratteristiche tecniche e di rifinitura e degli impianti: ottimo +15%; discreto +10%; buono +5%; medio 0; mediocre -5%; pessimo -10%; al rustico interno - 15%; al rustico -20%; solo struttura portante - 30%;
- 5) DEGRADO - Stato di conservazione: buono +15%; lieve non strutturale +10%; consistente non strutturale +5%; lieve anche strutturale 0; consistente anche strutturale - 5%; diffuso -10%.

* * *

Determinazione del valore commerciale appartamento in Fondi, distinto al foglio 12, particella n. 292, sub 3

Riepilogo dati per la valutazione

Superficie utile appartamento, mq 83,96; superficie non residenziale (balconi e ingresso esterno), mq 26,23, quota corte esterna comune, mq 296,00; valore di mercato medio desumibile dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio Euro 930,00/mq (cfr. **All. n. 8 – Interrogazione Banca dati delle quotazioni immobiliari**).

Determinazione coefficienti di incremento/decremento:

Sup.	1) loc. %	2) ubi.	3) tip. %	4) stato %	5) degr. %	Tot +/- %
utile	0	+5	+10	+ 5	+10	+30
snr	0	+5	+10	0	+5	+20

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio si possono quindi ricavare i più attendibili valori unitari per metro quadrato di superficie utile e di superficie non residenziale afferente l'unità immobiliari oggetto della presente relazione.

La stima del valore attuale complessivo del bene è pertanto effettuata mediante la moltiplicazione dei suddetti valori unitari per le diverse categorie di superficie rilevata, assumendo quali valori equivalenti, rispetto al dato relativo alla superficie utile, quello pari al 60%, per quanto riguarda le superfici non residenziali, e il 4%, per quanto riguarda la quota di corte comune esterna.

Calcolo del valore di mercato

Valore unitario superficie utile = Euro/mq 1.209,00 (930,00 + 30%)

Valore unitario superficie non residenziale = Euro/mq 669,60 [(930,00 + 20%) x 0,60]

Valore unitario superficie corte comune = Euro/mq 37,20 (930,00 x 0,04)

Valore superficie utile = Euro 101.507,64 (83,96 x 1.209,00)

Valore superficie non residenziale = Euro 17.563,61 (26,23 x 669,60)

Valore superficie corte comune = Euro 11.011,20 (296,00 x 37,20)

Valore di mercato complessivo = Euro 130.082,45

Il valore attuale commerciale come sopra determinato relativamente all'appartamento in Fondi, località Querce, distinto in catasto al foglio 12, particella n. 292, sub 3, oggetto della presente relazione, è pertanto complessivamente pari ad approssimati **Euro 130.000,00**, salvo applicazione di possibili decurtazioni in sede di definizione del prezzo a base d'asta corrispondenti agli oneri relativi alle procedure per la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità, presuntivamente e indicativamente quantificabili in Euro 500,00.

* * *

Determinazione del valore commerciale appartamento in Fondi, distinto al foglio 12, particella n. 292, sub 2

Riepilogo dati per la valutazione

Superficie utile appartamento, mq 93,96; superficie non residenziale - A (garage/magazzino e ripostiglio incorporati all'alloggio), mq 56,06, superficie non residenziale - B(deposito esterno), mq 7,25, superficie non residenziale - C (balconi), mq

3,22, quota corte esterna comune, mq 296,00; valore di mercato medio desumibile dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio Euro 930,00/mq (cfr. **All. n. 8 – Interrogazione Banca dati delle quotazioni immobiliari**).

Determinazione coefficienti di incremento/decremento:

Sup.	1) loc. %	2) ubi.	3) tip. %	4) stato %	5) degr. %	Tot +/- %
utile	0	+5	+5	-5	0	+5
snr -A	0	+5	+5	-10	-5	-5
snr -B	0	+5	0	-15	-10	-20
snr -C	0	+5	+10	0	+5	+20

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio si possono quindi ricavare i più attendibili valori unitari per metro quadrato di superficie utile e di superficie non residenziale afferente l'unità immobiliari oggetto della presente relazione.

La stima del valore attuale complessivo del bene è pertanto effettuata mediante la moltiplicazione dei suddetti valori unitari per le diverse categorie di superficie rilevata, assumendo quali valori equivalenti, rispetto al dato relativo alla superficie utile, quello pari al 70%, per quanto riguarda le superfici non residenziali -A, al 60%, per quanto riguarda le superfici non residenziali -B e C, e il 4%, per quanto riguarda la quota di corte comune esterna.

Calcolo del valore di mercato

Valore unitario superficie utile = Euro/mq 976,50 (930,00 + 5%)

Valore unitario superficie non residenziale – A = Euro/mq 618,45 [(930,00 -5%) x 0,70]

Valore unitario superficie non residenziale – B = Euro/mq 446,40 [(930,00 -20%) x 0,60]

Valore unitario superficie non residenziale – C = Euro/mq 669,60 [(930,00 +20%) x 0,60]

Valore unitario superficie corte comune = Euro/mq 37,20 (930,00 x 0,04)

Valore superficie utile = Euro 91.751,94 (93,96 x 976,50)

Valore superficie non residenziale – A = Euro 34.670,31 (56,06 x 618,45)

Valore superficie non residenziale – B = Euro 3.236,40 (7,25 x 446,40)

Valore superficie non residenziale – C = Euro 2.156,11 (3,22 x 669,60)

Valore superficie corte comune = Euro 11.011,20 (296,00 x 37,20)

Valore di mercato complessivo = Euro 142.825,96

Il valore attuale commerciale come sopra determinato relativamente all'appartamento in Fondi, località Querce, distinto in catasto al foglio 12, particella n. 292, sub 3, oggetto della presente relazione, è pertanto complessivamente pari ad approssimati **Euro 143.000,00**, salvo applicazione di possibili decurtazioni in sede di definizione del prezzo a base d'asta corrispondenti agli oneri relativi alle procedure per la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità, presuntivamente e indicativamente quantificabili in Euro 500,00.

In relazione all'articolazione dei titoli di godimento del bene sopra stimato, come derivante dall'istanza di voltura per riduzione di usufrutto presentata dal sottoscritto tecnico stimatore ai fini dell'aggiornamento dei dati catastali (cfr. **All. n. 9**), si riporta di seguito, anche in applicazione del D.P.R. n. 131/1986 e successive modifiche e integrazioni, la suddivisione del valore complessivo stimato per i diversi titoli di godimento afferenti l'unità immobiliare in Fondi, distinta in catasto al foglio 12, particella n. 292, sub 2:

Quota di proprietà pari a 333/1000 (attualmente, a seguito della sopra detta voltura, in capo ad uno dei debitori esegutati)

= **Euro 47.619,00** (143.000,00 x 333 / 1000)

Quota di usufrutto pari a 222/1000, con usufruttuario nato nel 1961

= **Euro 22.222,20** [(143.000,00 x 222 / 1000) x 2,5%] x 28

Quota di usufrutto pari a 222/1000, con usufruttuario nato nel 1969

= **Euro 25.396,80** [(143.000,00 x 222 / 1000) x 2,5%] x 32

Quota di usufrutto pari a 222/1000, con usufruttuario nato nel 1964 (intestata all'altro debitore esegutato, ma non oggetto del pignoramento)

= **Euro 23.809,50** [(143.000,00 x 222 / 1000) x 2,5%] x 30

Nuda proprietà pari a 666/1000, (attualmente comunque in capo ad uno dei due debitori esegutati sebbene con quota ridotta per effetto della sopra già menzionata voltura)

= **Euro 23.952,50** (143.000,00 – 47.619,00 – 22.222,20 – 25.396,80 – 23.809,50)

RIEPILOGO SPECIFICO DEI DOCUMENTI RICHIESTI E COLLAZIONATI NELL'ALLEGATO N. 9

Come richiesto ai fini dell'espletamento dell'incarico affidato, si producono, raccolte in apposito allegato, le seguenti ulteriori documentazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali (cfr. **All. n. 9** – *Visure, istanze di allineamento e voltura, piante e mappe catastali, titoli di proprietà, titoli autorizzativi*):

- 1) Estratto di mappa catastale, Comune di Fondi, foglio 12;
 - 2) Visure catastali con relative istanze di allineamento dei dati relativi alla variazioni di toponomastica, per entrambi i beni distinti al foglio 12, part. n. 292, sub 3, e n. 292, sub 2, nonché di voltura per riduzione di usufrutto (con allegato certificato di morte) relativamente al solo bene distinto al foglio 12, part. n. 292, sub 2.;
 - 3) Pianta catastale bene in Fondi, foglio 12, part. n. 292, sub 3;
 - 4) Pianta catastale bene in Fondi, foglio 12, part. n. 292, sub 2;
 - 5) Atto di *Compravendita (prima casa)* stipulato dal dott. Gennaro Liguori, Notaio in Fondi, del 02 aprile 2007, rep. n. 47.481, registrato a Formia il 04.04.2007, al n. 768 serie 1T, e trascritto a Latina, il 06.04.2007, r.g. 14.568, r.p. 6.783;
 - 6) Atto di *Compravendita (prima casa)* stipulato dal dott. Gennaro Liguori, Notaio in Fondi, del 02 aprile 2007, rep. n. 47.480, registrato a Formia il 04.04.2007, al n. 767 serie 1T, e trascritto a Latina, il 06.04.2007, r.g. 14.567, r.p. 6.782;
 - 7) Permesso di Costruire in sanatoria, Comune di Fondi, n. 906 del 24.08.2006.
-

La presente relazione, relativa ai procedimenti di Esecuzione Immobiliare n. 486/2011, Tribunale Ordinario di Latina, Sezione distaccata di Terracina, è formata da n. 24 pagine oltre il frontespizio, e da n. 9 allegati.

Terracina 13.10.2012

L'esperto incaricato

Arch. Maurizio Di Mario