PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 265/2024

Giudice Esecutore: Dr.ssa A. LULLI
Custode Giudiziario: Avv. M. LODATO

Relazione di stima

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18
miromacel@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 PREMESSA 6

2 I FATTI 7

3 ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE 14

4 ESPLETAMENTO PERITALE 16

4.1 CONTROLLO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA COD. PROC. CIV. SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI; 16

4.2 ACQUISIZIONE DI COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO DECORRENTE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ DEI CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE TRA LA DATA DI TRASCRIZIONE DI TALE TITOLO E LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PERIODO GIÀ COPERTO DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE AI SENSI DELL'ART. 567 COD. PROC. CIV.; 20

4.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO, ALTRESÌ, GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO; 22

4.4 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA; 24

4.5 INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OVVERO DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DI COPIA DEL CONTRATTO IN QUESTIONE; VERIFICA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI, CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N.59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N.191; CON RIFERIMENTO AI PRIMI, ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO E VERIFICA SE È STATO ISCRITTO SUI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LADDOVE L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE RISULTI OPPONIBILE. SE NE TERRÀ CONTO AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENE); 30

4.6 CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NASCITA E/O DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E/O DEL REGISTRO DELLE IMPRESE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA IMPRENDITORE ED ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO OVVERO DEL CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO E/O DI UNA VISURA CAMERALE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA UN IMPRENDITORE; 30

4.7 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO O ARTISTICO; VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI ACQUISIRE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTAMENTO SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO; 31

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.8 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA; IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, ANCHE IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 173 BIS PRIMO COMMA N. 7) DISP. ATT. COD. PROC. CIV.; 31

4.9 VERIFICA DELL'INCLUSIONE O MENO DEI BENI PERIZIATI NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA L. 178/2020 OVVERO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER RITENERE SI TRATTI DI "IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA CHE SONO STATI FINANZIATI IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE", AVENDO CURA, IN CASO DI POSITIVO RISCONTRO, DI ALLEGARE ALLA PERIZIA LA CONVENZIONE STIPULATA TRA L'IMPRESA COSTRUTTRICE ED L'ENTE PUBBLICO, L'ATTUALE SUSSISTENZA DI VINCOLI ANCHE A CARICO DELL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO NONCHÉ I COSTI PER LA RELATIVA RIMOZIONE, AI SENSI DEL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 31 COMMA 49 BIS L. 448/1998;..... 36

4.10 DESCRIVA I BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI (LINK "DATI GENERALI E UBICAZIONE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE E PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO), DELLE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE; PLAFONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, DELLA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, DEI COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO (LINK "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRI, DEL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DEI CONFINI (LINK "CONFINI" SU WWW.PROCEDURE.IT) E DEI DATI CATASTALI ATTUALI (LINK "DATI CATASTALI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); CIASCUN IMMOBILE SARÀ IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO;..... 36

4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 41

4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRI (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 44

4.13 SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 48

4.14 PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 48

4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 49

4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 49

4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, DEL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK "PROVENIENZA VENTENNALE" SU WWW.PROCEDURE.IT); LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESÌ L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU WWW.PROCEDURE.IT); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 51

4.18 EVIDENZI I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU'" SU WWW.PROCEDURE.IT); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI: 53

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.19 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU'" SU WWW.PROCEDURE.IT); 54

4.20 FORNISCA OGNI ALTRA INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE, E IN SPECIE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO (LINK "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 54

4.21 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT); 54

4.22 FORNISCA L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, LA REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E DEI RELATIVI COSTI (LINK "REGOLARITA' URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 55

4.23 SPECIFICHI SE IL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTI NELLA EFFETTIVA TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT); 59

4.24 INDICHI LA PRESENZA DI EVENTUALI CONTITOLARI DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT); 59

4.25 ESPRIMA UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA (E SEGNATAMENTE I DATI RELATIVI ALLE VENDITE FORZATE EFFETTUATE NELLO STESSO TERRITORIO E PER LA STESSA TIPOLOGIA DI BENE, ANCHE MEDIANTE CONSULTAZIONE DEI DATI ACCESSIBILI SUL SITO ASTEGIUDIZIARIE.IT, GLI SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA; LE INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE E LE BANCHE DATI NAZIONALI), ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO, ALTRESÌ, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LINK "STIMA E CONDIZIONI" SU WWW.PROCEDURA.IT);..... 60

4.26 NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI, INFINE, SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE IN FAVORE DELLA PROCEDURA (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURA.IT);..... 65

5 CONCLUSIONI 66

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6 **ALLEGATI** 67

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccagorga, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

ISI Associato
Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Vladimiro Macera nato a Latina il 07/06/1971 e residente in Roccagorga (LT) in via Giordano Bruno n° 9, ingegnere civile, con studio in Latina, via Magra 36 interno 5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n° 1239 sezione A, in data 02/07/2025 viene nominato esperto nella procedura esecutiva n° 265/2024 del Tribunale di Latina – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dall' Ill.mo G.E. D.ssa **A. LULLI**, con comunicazione a mezzo pec del 02/07/2025 e giuramento telematico in data 04/07/2025.

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 I FATTI

In data 02/07/2025 viene depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina Decreto dell'ILL.MO G.E. con il quale lo scrivente viene nominato esperto stimatore nel procedimento R.G.E. 265/2024 ed invitato a prestare giuramento telematico. In data 04/07/2025 il sottoscritto presta giuramento telematico per il conferimento di incarico.

Nel conferimento l'Ill.mo G.E. dispone all'Esperto Stimatore di redigere perizia in risposta ai seguenti quesiti:

1) controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti;
2) acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;
3) identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;
4) descrizione dei beni pignorati e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
5) individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; verifica presso l'Agenzia delle Entrate della registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisizione del provvedimento e verifica se è stato iscritto sui registri dello stato civile (laddove l'assegnazione della casa coniugale risulti opponibile. se ne terrà conto ai fini della valutazione del bene);

6) consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;

7) verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accertamento se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;

8) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;

9) verifica dell'inclusione o meno dei beni periziati nell'ambito di applicazione della L. 178/2020 ovvero della sussistenza dei presupposti per ritenere si tratti di "immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche", avendo cura, in caso di positivo riscontro, di allegare alla perizia la convenzione stipulata tra l'impresa costruttrice ed il Comune, l'attuale sussistenza di vincoli anche a carico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'eventuale aggiudicatario nonché i costi per la relativa rimozione, ai sensi del disposto di cui all'art. 31 comma 49 bis l. 448/1998;

10) descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "dati generali e ubicazione" su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedure.it), dei confini (link "CONFINI" su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

11) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento,

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

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

13) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI OMUNI" su www.procedure.it);

14) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);

15) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi link "REGOLARITA' EDILIZIA" su www.procedure.it);

16) riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it);

17) elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisito immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it); lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);

18) Evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITU'" su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);
- sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri **ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;**

19) l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come poca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITU'" su www.procedure.it);
20) fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI ONDOMINIALI" su www.procedure.it);
21) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);
22) fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' RBANISTICA" su www.procedure.it);
23) specifichi se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli secutati (link "TITOLARITA'" su www.procedure.it);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24) indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link TITOLARITA'" su www.procedure.it);

25) esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it);

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

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE

Lo scrivente dopo aver preso visione della documentazioni in atti, dopo aver preso contatto con l'ufficio competente nel settore del Comune di Fondi per la possibilità di accedere al fascicolo edilizio (contenente istruttorie edilizie riguardanti il compendio immobiliare a staggirsi) e preso contatto con il custode giudiziario, avv. Mariabianca Lodato, fissa congiuntamente con quest'ultimo e previa comunicazione anche alla parte debitrice, l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo per il giorno 29/07/2025 alle ore 10,00 presso le uu.ii. a staggirsi. Nella data fissata, lo scrivente, congiuntamente con il custode giudiziario ed alla presenza del signor Xxxxxxxx (parte debitrice), procede all'accesso presso l'immobile oggetto di procedura sito nella via A. Boito n. 36 Comune di Fondi (LT) [accesso pedonale all'u.i. – il civico n. 34 identifica l'accesso carrabile]. Vengono effettuati rilievi metrici e fotografici[1].

Preliminarmente a quanto sopra descritto, lo scrivente contatta l'ufficio tecnico dell'edilizia privata del Comune di Fondi (LT) al fine di poter avere informazioni sulla procedura di richiesta di accesso agli atti (necessaria ad avere ogni riferimento sullo stato di legittimità e/o in corso di legittimazione delle uu.ii. oggetto di stima). Altresì vengono ulteriormente svolte verifiche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina - Ufficio Catasto per acquisire visure catastali ed elaborati planimetrici aggiornati. In tale occasione procede anche ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina - Ufficio Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari ispezioni ipocatastali generali e particolari. Inoltre, provvede a richiedere copie degli atti pubblici aventi come oggetto negoziale le uu.ii. cadute in esecuzione alla stessa parte debitrice che, con massima collaborazione, consegna il giorno del sopralluogo (la richiesta è necessaria anche al fine di poter reperire informazioni di natura edilizio/urbanistica da fornire come dato di ricerca all'ufficio tecnico comunale preposto).

A seguito della richiesta ufficiale di accesso agli atti depositata a mezzo pec in data 09/09/2025 all'ufficio protocollo del Comune di Fondi[2], in data 26/09/2025 lo scrivente viene invitato dal funzionario tecnico, geom. Xxxxxxxx, a prendere visione degli atti rivenuti presso l'archivio del settore edilizia/privata del

[1] Cfr. ***All.001***. Verbale di sopralluogo del 29.07.2025
[2] Cfr. ***All.002***. Richiesta di accesso agli atti con protocollazione dell'ufficio accettazione – Comune di Fondi

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Fondi (LT). Viene esaminato l'unico fascicolo cartaceo presente riguardante il compendio immobiliare oggetto di stima. Nello stesso sono individuati atti, documenti ed elaborati necessari allo svolgimento dell'attività peritale e per i quali lo scrivente, avendo corrisposto i giusti costi dei diritti di segreteria, chiede di estrapolarne copia.

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4 ESPLETAMENTO PERITALE

4.1 CONTROLLO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA COD. PROC. CIV. SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI;

L'analisi documentale ricavata dallo scrivente consultando l'Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Latina e l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina evidenzia che la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente risulta essere completa nella sua formalità, ma necessita di precisazioni meglio descritte in seguito[3]. L'atto di pignoramento viene notificato alle parti esecutate, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., il 08/08/2024 e lo stesso trascritto in data 13/09/2024 presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al Registro Generale n. 22961 e Registro Particolare n. 17945[4]. Il pignoramento[5], la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Unità immobiliare di proprietà del signor Xxxxxxxx sita nel Comune di Fondi (LT), via Arrigo Boito n. 34 (vedere nota "3" per precisazione):

1. *Unità immobiliare in Fondi (LT) alla via Arrigo Boito, n. 34, composta da piano T-1-2-3, fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Fondi (LT), al foglio 29, p.lla 2819, cat. A/2, consistenza vani 9;*

PRECISAZIONI:

1) Dal punto di vista documentale va precisato che (come già indicato alla nota "3") erroneamente sia nella certificazione notarile, che nell'atto di pignoramento, che nella ispezione ipocatastale così come anche nella visura catastale viene indicato il civico n. 34 (n.d.r. accesso carrabile) e non anche il civico n. 36 (accesso pedonale).

---

[3] ndr.: erroneamente sia nella certificazione notarile, nell'atto di pignoramento che nella ispezione ipocatastale così come anche nella visura catastale viene indicato il civico n. 34 (ndr accesso carrabile) e non anche il civico n. 36 (accesso pedonale).
[4] Cfr. ***All.003***. Trasc. Del 13/09/2024 RG n. 22961 RP n. 17945.
[5] Cfr. ***All.004***. Pignoramento del 08/08/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La quota di proprietà pignorata e caduta in esecuzione è riconducibile alla parte debitrice nel seguente modo:

Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX

1. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Si allegano visure storiche degli immobili con rispettive planimetrie catastali ed elaborati planimetrici:

a) visura storica C.F. dell'u.i. Fg. 29 Part. 2819[6] (estrapolata in data 26/07/2025);
b) planimetria catastale dell'u.i. Fg. 29 Part. 2819[7] (estrapolata in data 26/07/2025, data di presentazione del 27/03/2009);
c) mappa censuaria fg. 29 part. 2819[8].

Per meglio completare la risposta al quesito posto dall'ILLMO G.E. lo scrivente vuole sottolineare che l'unità immobiliare caduta in esecuzione insiste su una corte esclusiva di pertinenza. L'unità si sviluppa su quattro livelli (terra + 3, incluso sottotetto). Rispetto al prospetto principale prospiciente via Arrigo Boito essa risulta isolata su tre lati (frontale, laterale destro e tergale) e sul lato sinistro in adiacenza per l'intera altezza con altro corpo di fabbrica speculare di altra proprietà. L'accesso avviene dalla via Arrigo Boito grazie all'esistenza di due ingressi, uno pedonale ed uno carrabile meglio identificati rispettivamente con i civici 36 e 34.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Catasto Fabbricati Comune di Fondi (LT) ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – Particelle corrispondenti al catasto terreni ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – ***Rendita*** *euro 1.022,58,* ***Categoria*** *A/2,* ***Classe*** *5,* ***Consistenza*** *9 vani* - ***Indirizzo*** *Via Arrigo Boito n. 34 Piano T - 1 - 2 - 3 Dati* ***di superficie****: Totale 236 m² Totale escluse aree scoperte 204 m².*

Nello stato di fatto ed edilizio l'unità immobiliare risulta classificabile come una costruzione di tipo isolata bassa funzionalmente indipendente (tipologia bifamiliare). Essa è ubicato nella zona urbana del Comune di Fondi (LT), a circa 250,00 ml in linea d'aria dall'arteria stradale S.S. 7 – Appia e a circa 700,00 ml sempre in linea d'aria dal centro paese. È comunicante e/o servito da strade urbane [via

[6] Cfr. ***All.005***
[7] Cfr. ***All.006***
[8] Cfr. ***All.007***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arrigo Boito incrocia direttamente via Carlo Alberto della Chiesa (le uu.ii. a staggirsi si trovano a circa ml 150,00 da questa), che a sua volta interseca Via della Scala, Via Pietro Mascagni e Via delle Fornaci (arterie urbane parallele alla via Arrigo Boito)]. Ci troviamo sul versante destro della Strada Statale Appia direzione Formia. Il contesto urbano è abbastanza sviluppato con modesta frequenza di percorrenza (poiché strada utilizzata in gran parte dai residenti). La zona risulta dotata di servizi. L'u.i. risulta confinante con:

a. strada comunale Via Arrigo Boito sul lato frontale;
b. con particella 2607 sul lato tergale;
c. con particella 2818 sul lato sinistro;
d. con particella 2811 sul lato destro;
e. salvo altri.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria dei cespiti caduti in esecuzione derivano da:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Catasto Fabbricati Comune di Fondi (LT) ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – Particelle corrispondenti al catasto terreni ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – ***Rendita*** *euro 1.022,58,* ***Categoria*** *A/2,* ***Classe*** *5,* ***Consistenza*** *9 vani* - ***Indirizzo*** *Via Arrigo Boito n. 34 Piano T - 1 - 2 - 3 Dati* ***di superficie****: Totale 236 m² Totale escluse aree scoperte 204 m².*

Dati di classamento

a) dal 27/03/2009 al 27/11/2009 COSTITUZIONE del 27/11/2009 Pratica n. LT0108837 in atti dal 27/03/2009 COSTITUZIONE (n. 1010.1/2009) – Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); **b)** dal 27/11/2009 immobile attuale VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2009 Pratica n. LT0386160 in atti dal 27/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43622.1/2009) Notifica in corso con protocollo n. LT0304136 del 13/10/2010 Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94);

Dati di superficie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) dal 09/11/2015 immobile attuale: superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/03/2009, prot. LT0108837;

Mappali correlati

c) foglio 29 part. 2819: ex part. 2600, ex part. 2105, ex part. 2097, ex part.le 1864 – 1904 – 1867 – 1906 – 1911 – 1912 – 1916.

Come rilevato dagli atti e dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici e prodotta nel fascicolo telematico, l'unità negoziale caduta in esecuzione è riconducibile al signor Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni. Allo stesso perviene:

- per atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dr. Xxxxxxxx, notaio in Terracina, del 10/10/2005 rep. 90375 racc. 23405[9], trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di LATINA – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/10/2005 al R.G. n. 33733 e R.P. n. 16741 [**favore**: Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro**: Xxxxxxxx in liquidazione, con sede in Fondi (LT) via Appia Km 120 C.F., P.Iva xxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà].

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli alla data del 22/09/2025 riferentisi all'**Unità negoziale n. 1** oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 03/07/2009 - Registro Particolare 3865 Registro Generale 18352 Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio 50450/11629 del 25/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 2918 del 30/08/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/08/2010. Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2	ISCRIZIONE del 23/07/2010 - Registro Particolare 4430 Registro Generale 19718 Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio 51663/12317 del 21/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 2884 del 28/11/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

[9] Cfr. ***All.008***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	14/11/2013. Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3	ISCRIZIONE del 05/11/2013 - Registro Particolare 2544 Registro Generale 26088[10] Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio 54622/13966 del 30/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4	ISCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 446 Registro Generale 3445[11] Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 39988/9456 del 08/02/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2220 del 20/09/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	TRASCRIZIONE del 13/09/2024 - Registro Particolare 17945 Registro Generale 22961[12] Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 4376 del 08/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4.2 ACQUISIZIONE DI COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO DECORRENTE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ DEI CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE TRA LA DATA DI TRASCRIZIONE DI TALE TITOLO E LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PERIODO GIÀ COPERTO DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE AI SENSI DELL'ART. 567 COD. PROC. CIV.;

In questa parte lo scrivente preciserà la cronologia dei diversi passaggi che sono avvenuti nel tempo e che sono richiamati anche nella documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. (come anche richiamato nel paragrafo precedente):

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate, si evince che l'**UNITA NEGOZIALE N. 1** risulta intestata a

Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX

d) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

L'unità negoziale è riconducibile alla parte esecutata:

---

[10] Cfr. ***All.009***
[11] Cfr. ***All.010***
[12] Cfr. ***All.003***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dr. Xxxxxxxx, notaio in Terracina, del 10/10/2005 rep. 90375 racc. 23405[13], trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di LATINA – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/10/2005 al R.G. n. 33733 e R.P. n. 16741 [**favore**: Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro**: Xxxxxxxx in liquidazione, con sede in Fondi (LT) via Appia Km 120 C.F., P.Iva xxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà].

Ante ventennio, l'area su cui è edificata l'u.i. a staggirsi è di proprietà della società Xxxxxxxx (diventata poi "Xxxxxxxx"). A quest'ultima l'area è pervenuta con diversi atti o provvedimenti meglio descritti nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e redatta dal dott. Xxxxxxxx, notaio in Perugia.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli alla data del 22/09/2025 riferentisi all'**Unità negoziale n. 1** oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 03/07/2009 - Registro Particolare 3865 Registro Generale 18352 Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio 50450/11629 del 25/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 2918 del 30/08/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/08/2010. Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2	ISCRIZIONE del 23/07/2010 - Registro Particolare 4430 Registro Generale 19718 Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio 51663/12317 del 21/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 2884 del 28/11/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/11/2013. Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3	ISCRIZIONE del 05/11/2013 - Registro Particolare 2544 Registro Generale 26088[14] Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio 54622/13966 del 30/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

[13] Cfr. ***All.008***

[14] Cfr. ***All.009***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4	ISCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 446 Registro Generale 3445[15] Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio 39988/9456 del 08/02/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2220 del 20/09/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	TRASCRIZIONE del 13/09/2024 - Registro Particolare 17945 Registro Generale 22961[16] Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 4376 del 08/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO, ALTRESÌ, GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO;

L'analisi documentale ricavata dallo scrivente consultando l'Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Latina e l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina evidenzia che la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente risulta essere completa nella sua formalità, ma necessita di precisazioni meglio descritte in seguito[17]. L'atto di pignoramento viene notificato alle parti esecutate, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., il 08/08/2024 e lo stesso trascritto in data 13/09/2024 presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al Registro Generale n. 22961 e Registro Particolare n. 17945[18]. Il pignoramento[19] e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Unità immobiliare di proprietà del signor Xxxxxxxx sita nel Comune di Fondi (LT), via Arrigo Boito n. 34 (vedere nota "3" per precisazione):

---

[15] Cfr. ***All.010***

[16] Cfr. ***All.003***

[17] ndr.: erroneamente sia nella certificazione notarile, nell'atto di pignoramento che nella ispezione ipocatastale così come anche nella visura catastale viene indicato il civico n. 34 (ndr accesso carrabile) e non anche il civico n. 36 (accesso pedonale).

[18] Cfr. ***All.003***. Trasc. Del 13/09/2024 RG n. 22961 RP n. 17945.

[19] Cfr. ***All.004***. Pignoramento del 08/08/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *Unità immobiliare in Fondi (LT) alla via Arrigo Boito, n. 34, composta da piano T-1-2-3, fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Fondi (LT), al foglio 29, p.lla 2819, cat. A/2, consistenza vani 9.*

PRECISAZIONI:

1) Dal punto di vista documentale va precisato che (come già indicato alla nota "3") erroneamente sia nella certificazione notarile, che nell'atto di pignoramento, che nell'ispezione ipocatastale così come anche nella visura catastale viene indicato il civico n. 34 (n.d.r. accesso carrabile) e non anche il civico n. 36 (accesso pedonale).

La quota di proprietà pignorata e caduta in esecuzione è riconducibile alla parte debitrice nel seguente modo:

Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX

a) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Si allegano visure storiche degli immobili con rispettive planimetrie catastali:

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. 29, PART.2819

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE	
Fondi (LT)		Via A. Boito 34, Piano T-1-2-3		Porzione di u.i. in bifamiliare			Residenziale	
Fg	**Part.**	**Sub**	**Z. cen.**	**Indirizzo**	**Cat.**	**Cl.**	**Con.**	**Sup. Cat. (mq)**	**Rendita**
29	2819			Via A. Boito 34, P. T-1-2-3	A/2	5	9 vani	236 / 204 (escl. Aree scop.)	Euro 1.022,58

a) visura storica C.F. dell'u.i. Fg. 29 Part. 2819[20] (estrapolata in data 26/07/2025);
b) planimetria catastale dell'u.i. Fg. 29 Part. 2819[21] (estrapolata in data 26/07/2025, data di presentazione del 27/03/2009);
c) mappa censuaria fg. 29 part. 2819[22]

Dati di classamento

a) dal 27/03/2009 al 27/11/2009 COSTITUZIONE del 27/11/2009 Pratica n. LT0108837 in atti dal 27/03/2009 COSTITUZIONE (n. 1010.1/2009) – Annotazioni: classamento e rendita proposti

[20] Cfr. ***All.005***
[21] Cfr. ***All.006***
[22] Cfr. ***All.007***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(d.m. 701/94); **b)** dal 27/11/2009 immobile attuale VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2009 Pratica n. LT0386160 in atti dal 27/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43622.1/2009) Notifica in corso con protocollo n. LT0304136 del 13/10/2010 Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94);

Dati di superficie

b) dal 09/11/2015 immobile attuale: superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/03/2009, prot. LT0108837;

L'u.i. a staggirsi risulta confinante con:

a. strada comunale Via Arrigo Boito sul lato frontale;
b. con particella 2607 sul lato tergale;
c. con particella 2818 sul lato sinistro;
d. con particella 2811 sul lato destro;
e. salvo altri.

4.4 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA;

Come riportato anche nei paragrafi precedenti, lo scrivente ha identificato il bene a staggirsi nel seguente modo:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

L'unità negoziale presenta un' impronta di sedime pressoché regolare, insistente su una particella catastale e/o mappale definita ed identificabile; le incongruenze catastali ed edilizie accertate in fase di sopralluogo (di cui si darà menzione a seguire) non rappresentano motivo ostativo nella stima delle stesse e nel proseguimento dell'attività procedurale (verranno individuati i giusti costi per la corretta identificazione, eliminazione delle difformità edilizie e catastali che verranno sottratti dal prezzo di stima e dovranno essere sostenuti dal potenziale aggiudicatario).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il compendio immobiliare, come molte volte indicato, insiste sulla particella meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al foglio 29 particella 2819. Nello stato di fatto ed edilizio, esso risulta classificabile come una costruzione di tipo isolata bassa (tipologia bifamiliare). Esso è ubicato nella zona urbana del Comune di Fondi (LT), a circa 250,00 ml in linea d'aria dall'arteria stradale S.S. 7 – Appia e a circa 700,00 ml sempre in linea d'aria dal centro paese. È comunicante e/o servito da strade urbane [via Arrigo Boito incrocia direttamente via Carlo Alberto della Chiesa (le uu.ii. a staggirsi si trovano a circa ml 150,00 da questa), che a sua volta interseca Via della Scala, Via Pietro Mascagni e Via delle Fornaci (arterie urbane parallele alla via Arrigo Boito)]. Ci troviamo sul versante destro della Strada Statale Appia direzione Formia. Il contesto urbano è abbastanza sviluppato con modesta frequenza di percorrenza (poiché strada utilizzata in gran parte dai residenti). La zona risulta dotata di servizi. Dal punto di vista urbano il compendio ricade in "Zona B – Zona di Completamento – Sottozona B3" del PRG[23] del Comune di Fondi (LT). Analisi dei piani sovraordinati P.T.P.R., P.A.I., etc… non fanno emergere alcun vincolo di altra natura insistente sul bene. L'uso del suolo di 1° livello viene individuato come "aree residenziali e servizi", mentre l'uso del suolo di 2° livello viene individuato come "insediamento continuo – centri abitati". L'accesso al compendio avviene esclusivamente dalla strada urbana via Arrigo Boito attraverso due ingressi (uno pedonale identificabile con il civico 36 ed uno carrabile identificabile con il civico 34).

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Catasto Fabbricati Comune di Fondi (LT) ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – Particelle corrispondenti al catasto terreni ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – ***Rendita*** *euro 1.022,58,* ***Categoria*** *A/2,* ***Classe*** *5,* ***Consistenza*** *9 vani* – ***Indirizzo*** *Via Arrigo Boito n. 34 Piano T - 1 - 2 - 3 Dati* ***di superficie****: Totale 236 m² Totale escluse aree scoperte 204 m².*

   Trattasi di unità immobiliare che nello stato di legittimità urbanistica[24] e di identificazione catastale risulta essere destinata ad abitazione/residenziale. Nello stato di fatto, accertato e rilevato, l'unità

[23] Cfr. ***All.011***
[24] Cfr. ***All.015. All.016***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare viene usata come unità abitativa dalla parte esecutata. Essa si sviluppa su più livelli (terra, primo, secondo e sottotetto) ed è un immobile residenziale funzionalmente indipendente. L'accesso alla stessa è garantito dalla presenza di un passo carrabile ed uno pedonale che insistono dalla via Arrigo Boito. Da questi si raggiunge la corte interna, pertinenza esclusiva dell'abitazione, la quale circonda l'intero immobile. Dalla corte si può raggiungere per mezzo di un ingresso principale il piano terra costituito da un atrio/disimpegno (dove è presente la scala interna che permette di raggiungere i piani superiori); vano hobby accessibile a mezzo di porta interna (distribuzione difforme a quanto autorizzato); bagno; ripostiglio sottoscala; taverna/studio (difforme nell'uso come meglio descritto a seguire). Dalla scala interna è possibile raggiungere il piano primo il cui accesso è garantito dalla presenza di un divisorio filtro con il vano scala (opera realizzata in difformità al titolo edilizio cogente). Attraverso l'infisso interno ricavato nel divisorio si giunge in un'ampia zona giorno comunicante, per mezzo di un disimpegno, con un bagno e la cucina abitabile. Tutto il piano è circondato da un terrazzo a livello. In questo livello sono state rilevate delle difformità (non sostanziali) che verranno meglio descritte a seguire. Continuando a salire a mezzo della scala interna si giunge al piano secondo costituito da un disimpegno coincidente con il pianerottolo delle scale. Da quest'ultimo è possibile raggiungere una camera da letto padronale con annesso bagno esclusivo, collegata anche con un ampio terrazzo esterno; un bagno per il piano; due camere da letto comunicanti con un ampio terrazzo a livello. In tale piano notte sono accertate delle difformità (non sostanziali) che verranno in seguito descritte. Percorrendo l'ultima rampa della scala interna si giunge nell'ambiente sottotetto costituito da un disimpegno che immette in due ambienti separati ed ai quali è possibile accedere a mezzo di porte interne.

L'immobile sia esternamente che internamente si presenta in uno stato di conservazione buono. La corte risulta interamente rifinita con pavimentazione per esterno di piccolo formato a diversi colori. Le facciate sono interamente realizzate con intonaco tradizionale premiscelato per esterni con finitura in tinta del tipo a quarzo colore chiaro. Le pavimentazioni interne sono realizzate con materiali di discreta qualità, come altresi' gli infissi interni (infissi in legno) ed esterni (infissi in alluminio con vetro camera doppio; oscuranti realizzati con persiane a lamelle fisse). Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco tradizionale per civile abitazione e tinteggiati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con pittura chiara e/o colorata (secondo gli ambienti), ad eccezione delle pareti dei bagni e della zona cucina, rivestite con ceramiche di discreta qualità sino ad un'altezza di circa 2,20 ml. Gli impianti termici autonomi sono costituiti da una sorgente di calore a metano (probabilmente caldaia a condensazione) e da corpi irraggianti verticali a muro realizzati con batterie di elementi in alluminio preverniciato. L'u.i. è dotata anche di impianto di raffrescamento e riscaldamento alimentato elettricamente (probabilmente pompe di calore inverter) con UTA esterne e diffusori interni (split). Non sono in possesso della parte debitrice eventuali libretti d'uso e manutenzione degli impianti come altresì la verifica dei fumi effettuata secondo norma di legge. Gli impianti elettrici sono di discreta qualità (non molto datati - riconducibili al periodo di realizzazione dell'immobile). Sia dal punto di vista termico che elettrico nonché idrico non è stato possibile rinvenire certificazioni né di regolare installazione (ex legge 46/90) né di rispondenza ai sensi del D.M. 37/08.

Le difformità riscontrate durante il sopralluogo sono così descritte:

Piano terra

a. aumento di superficie (e di conseguenza di volumetria non assentita) su parte della corte di pertinenza per mezzo della quale sono stati realizzati ulteriori vani annessi destinati a garage e sala hobby. Per la precisione la zona di corte esterna legittimata e destinata a garage vede la chiusura della stessa con l'installazione di infisso esterno sul prospetto destro. Inoltre, internamente (mediante frazionamento con muro divisorio) viene ricavato un ambiente comunicante direttamente e solamente con il piano terra dell'u.i. a mezzo dell'apertura di una porta alla quale è possibile accedere dal disimpegno. A tal proposito si riportano rilievi grafici rappresentanti lo stato descritto[25]. Trattasi di un ampliamento in pianta di circa ml 5,50 x ml 3,80 di superficie netta corrispondente a circa mq 21,40 per una superficie lorda di circa mq 23,00 ed un volume aggiuntivo di circa mc 63,25;

[25] Cfr. ***All.012***: Stato urbanisticamente legittimo e catastalmente identificato; ***All.013***: Stato urbanisticamente e catastalmente accertato

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b. realizzazione nell'ambiente "studio/taverna" di locale abitabile (residenziale) diversamente dal suo stato legittimo di locale accessorio (non abitabile)[26]. Difatti è accertato in fase di sopralluogo l'esistenza di una ambiente cucina/soggiorno-pranzo accessibile anche dalla corte esterna a mezzo di un portone-ingresso blindato.

Ogni strumento urbanistico cogente o sovraordinato, incluso anche quanto prevedibile dall'applicazione del D.P.R. 380/01 e s.m.i., non permette di sanare lo stato di fatto, neanche a mezzo dell'applicazione dell'art. 40 della legge 47/85 (la ragione del credito risulta successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono edilizio). Pertanto, la vendibilità del cespite è riconducibile al ripristino della sua legittimità e perciò della sua matrice edilizia conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio[27]. Per quanto sopra descritto si propone la messa in pristino dello stato dei luoghi con demolizione e/o rimozione delle opere rappresentanti la difformità sostanziale, incluso la chiusura del vano di accesso dall'esterno (zona garage) alla zona interna del piano terra.

Piano primo[28]

a. realizzazione di filtro divisorio tra la zona pianerottolo/scala interna e restante superficie di piano;

---

[26] ndr.: La "taverna" non è un termine univoco con una specifica destinazione d'uso edilizia definita a livello nazionale, ma il suo inquadramento dipende **dall'uso effettivo e dai requisiti igienico-sanitari e urbanistici che possiede**. Generalmente, il termine è utilizzato nel linguaggio comune per indicare un locale, spesso situato al piano seminterrato o interrato, destinato ad attività sociali e ricreative. La classificazione edilizia di una taverna è strettamente legata al rispetto dei requisiti di abitabilità:

1. Locale Accessorio (Non Abitabile)

Se la taverna è stata progettata e autorizzata come **locale accessorio** (ad esempio, **cantina**, **deposito**, **ripostiglio**), anche se di fatto viene usata come sala hobby o soggiorno:

- **Destinazione d'uso: Accessoria o di Servizio**.
- **Requisiti: Non** soddisfa i requisiti minimi di abitabilità (come l'altezza, il rapporto aeroilluminante, o la conformità degli impianti).
- **Implicazioni:** Il suo utilizzo per una "permanenza umana" prolungata (come soggiorno, cucina o camera) è considerato un **cambio di destinazione d'uso *di fatto* non autorizzato**, e quindi un potenziale **abuso edilizio**.

2. Locale Abitabile (Residenziale)

Se la taverna possiede tutti i **requisiti minimi di abitabilità** previsti dalla normativa (principalmente il D.M. 5 luglio 1975 e i regolamenti locali), può essere considerata a tutti gli effetti come un **locale ad uso abitativo** (ad esempio, un soggiorno aggiuntivo) e rientrare nella destinazione d'uso **Residenziale**.

- **Destinazione d'uso: Residenziale** (o Locale adibito ad abitazione/permanenza umana).
- **Requisiti:** Deve rispettare i parametri stringenti, tra cui:
  - **Altezza minima: Generalmente 2,70 m** (riducibile a 2,40 m per corridoi, bagni, ripostigli).
  - **Rapporto Aeroilluminante (RAI):** Rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie calpestabile (solitamente non inferiore a 1/8).
  - **Impianti:** Conformità degli impianti idrico, termico ed elettrico.
- **Classificazione Catastale:** Spesso rientra nella **categoria A** (Unità immobiliari a destinazione ordinaria).

[27] Cfr. ***All.018***: permesso di costruire n° 1956/2008 rilasciato il 14/11/20228 a nome di Xxxxxxxxxxxxxx. Il titolo menzionato risulta essere in variante al permesso di costruire n. 1036 del 21/04/2006.

[28] Cfr. ***All.014***: Stato urbanisticamente legittimo e catastalmente identificato; ***All.015***: Stato urbanisticamente e catastalmente accertato

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b. realizzazione di un tracantone[29] all'interno del bagno di piano.

Le difformità non sostanziali potrebbero essere sanate o con applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016). Trattasi di una C.I.L.A. in sanatoria in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera esistenti ma privi di titolo autorizzativo. Oppure si potrebbe ricorrere all'art. 34 bis, comma 1-bis e comma 2 - bis del D.P.R. 380/01[30]. Al fine di maggior certezza e definizione dello stato rilevato, lo scrivente ritiene più consono, visto comunque gli adempimenti da effettuarsi (asseverazione di tecnico abilitato, giusta rappresentazione catastale, etc..) ricorrere all'applicazione dell'art 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01.

Piano secondo[31]

a. realizzazione di una diversa localizzazione di alcune tramezzature interne;

b. realizzazione di maggiore superficie interna per una delle camere da letto mediante la restrizione del muro divisorio tra la stessa e il vano scala interno.

Anche in questo caso le difformità non sostanziali potrebbero essere sanate o con applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016). Trattasi di una C.I.L.A. in sanatoria in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera esistenti ma privi di titolo autorizzativo. Oppure si potrebbe ricorrere all'art. 34 bis, comma 1-bis e comma 2 - bis del D.P.R. 380/01[32]. Comunque, per quanto richiamato in precedenza e per la legittimazione di quanto accertato al

---

[29] ndr.: Il "tracantone" è un sistema di rivestimento utilizzato nell'edilizia e nell'arredamento per mascherare elementi a vista non estetici (veni tecnici verticale).

[30] ndr.: art. 34 bis – comma 2 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.: *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive dei muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella mozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

[31] Cfr. ***All.016***: Stato urbanisticamente legittimo e catastalmente identificato; ***All.017***: Stato urbanisticamente e catastalmente accertato

[32] ndr.: art. 34 bis – comma 2 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.: *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive dei muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella mozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano primo, si ritiene corretto inserire anche queste difformità minori in un unico titolo in sanatoria definito con l'applicazione dell'art 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01.

Lo scrivente per quanto urbanisticamente accertato e rilevato designa un unico lotto di vendita: precisamente:

LOTTO 1 coincidente con **UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

4.5 INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OVVERO DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DI COPIA DEL CONTRATTO IN QUESTIONE; VERIFICA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI, CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N.59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N.191; CON RIFERIMENTO AI PRIMI, ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO E VERIFICA SE È STATO ISCRITTO SUI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LADDOVE L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE RISULTI OPPONIBILE. SE NE TERRÀ CONTO AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENE);

Nel corso delle indagini peritali lo scrivente ha verificato il seguente stato di possesso dei beni:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Catasto Fabbricati Comune di Fondi (LT) ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – Particelle corrispondenti al catasto terreni ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – ***Rendita*** *euro 1.022,58,* ***Categoria*** *A/2,* ***Classe*** *5,* ***Consistenza*** *9 vani* - ***Indirizzo*** *Via Arrigo Boito n. 34 Piano T - 1 - 2 - 3 Dati* ***di superficie****: Totale 236 m² Totale escluse aree scoperte 204 m².*

Trattasi di unità immobiliare che nello stato di legittimità urbanistica, di identificazione catastale e di fatto risulta essere destinata ad abitazione. Per quanto accertato e rilevato, l'unità immobiliare risulta usata come unità abitativa dalla parte esecutata e da congiunto minorenne.

4.6 CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NASCITA E/O DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E/O DEL REGISTRO DELLE IMPRESE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA IMPRENDITORE ED ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO OVVERO DEL CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO E/O DI UNA VISURA CAMERALE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA UN IMPRENDITORE;

Lo scrivente allega all'elaborato peritale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) Certificato di Stato di famiglia e di stato civile rilasciato dall'Anagrafe Nazionale della popolazione Residente[33];

b) Visura Ordinaria dell'Impresa rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di FROSINONE - LATINA[34].

4.7 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO O ARTISTICO; VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI ACQUISIRE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTAMENTO SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO;

Nel contesto edilizio presente l'immobile caduto in esecuzione e costituente l'**UNITA NEGOZIALE N. 1** (pertanto formante il **LOTTO 1**), non presenta formalità, vincoli o oneri, gravanti su esso e che potranno essere a carico dell'acquirente se non quelli già indicati in procedura.

Altresì non insistono sullo stesso diritti demaniali o usi civici.

4.8 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA; IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, ANCHE IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 173 BIS PRIMO COMMA N. 7) DISP. ATT. COD. PROC. CIV.;

Ai fini della determinazione della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare caduta in esecuzione lo scrivente ritiene corretto procedere nel seguente modo:

il compendio immobiliare, come molte volte indicato, insiste su porzione immobiliare meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al foglio 29 particella 2819. Nello stato di fatto ed

---

[33] Cfr. ***All.019***

[34] Cfr. ***All.020***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizio, esso risulta classificabile come una costruzione di tipo isolata bassa (tipologia bifamiliare). La sua realizzazione, come da dichiarazioni reperite nei fascicoli tecnici, urbanisticamente avviene con:

1. permesso di costruire n. 1036 del 21/04/2006 rilasciato dal Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Fondi (LT)[35];
2. permesso di costruire n. 1956 del 14/11/2008 rilasciato dal Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Fondi (LT)[36]. Questo titolo risulta in variante al permesso di costruire richiamato al punto precedente;

Nel fascicolo edilizio visionato presso l'archivio dell'ufficio competente del Comune di Fondi (LT) risulta altresì presente:

3. relazione a struttura ultimata del 06/06/2007 redatta dalla direzione lavori e depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 14/06/2007 prot. n. 21324/A[37];
4. certificato di collaudo strutturale a firma del tecnico collaudatore depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 24/07/2007 prot. n. 26567/A[38];
5. dichiarazione di fine lavori redatta dalla direzione lavori e depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 02/12/2008 prot. n. 44420/A[39];
6. comunicazione di fine lavori redatta dalla proprietà e depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 02/12/2008 prot. n. 44420/A[40].

Non esistono in atti ulteriori titoli legittimanti, come altresì non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità. Nello stato di rilievo si è accertato che sull'immobile insistono le seguenti difformità:

Piano terra

---

[35] Cfr. ***All.021***
[36] Cfr. ***All.022***
[37] Cfr. ***All.023***
[38] Cfr. ***All.024***
[39] Cfr. ***All.025***
[40] Cfr. ***All.025***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) aumento di superficie (e di conseguenza di volumetria non assentita) su parte della corte di pertinenza per mezzo della quale sono stati realizzati ulteriori vani annessi destinati a garage e sala hobby. Per la precisione la zona di corte esterna legittimata e destinata a garage vede la chiusura della stessa con l'installazione di infisso esterno sul prospetto destro. Inoltre, internamente (mediante frazionamento con muro divisorio) viene ricavato un ambiente comunicante direttamente e solamente con il piano terra dell'u.i. a mezzo dell'apertura di una porta alla quale è possibile accedere dal disimpegno. A tal proposito si riportano rilievi grafici rappresentanti lo stato descritto[41]. Trattasi di un ampliamento in pianta di circa ml 5,50 x ml 3,80 di superficie netta corrispondente a circa mq 21,40 per una superficie lorda di circa mq 23,00 ed un volume aggiuntivo di circa mc 63,25;

b) realizzazione nell'ambiente "studio/taverna" di locale abitabile (residenziale) diversamente dal suo stato legittimo di locale accessorio (non abitabile)[42]. Difatti è accertato in fase di sopralluogo l'esistenza di una ambiente cucina/soggiorno-pranzo accessibile anche dalla corte esterna a mezzo di un portone-ingresso blindato.

Ogni strumento urbanistico cogente o sovraordinato, incluso anche quanto prevedibile dall'applicazione del D.P.R. 380/01 e s.m.i., non permette di sanare lo stato di fatto, neanche a mezzo dell'appli-

---

[41] Cfr. ***All.012***: Stato urbanisticamente legittimo e catastalmente identificato; ***All.013***: Stato urbanisticamente e catastalmente accertato

[42] ndr.: La "taverna" non è un termine univoco con una specifica destinazione d'uso edilizia definita a livello nazionale, ma il suo inquadramento dipende **dall'uso effettivo e dai requisiti igienico-sanitari e urbanistici che possiede**. Generalmente, il termine è utilizzato nel linguaggio comune per indicare un locale, spesso situato al piano seminterrato o interrato, destinato ad attività sociali e ricreative. La classificazione edilizia di una taverna è strettamente legata al rispetto dei requisiti di abitabilità:

1. Locale Accessorio (Non Abitabile)
Se la taverna è stata progettata e autorizzata come **locale accessorio** (ad esempio, **cantina**, **deposito**, **ripostiglio**), anche se di fatto viene usata come sala hobby o soggiorno:

- **Destinazione d'uso: Accessoria o di Servizio**.
- **Requisiti: Non** soddisfa i requisiti minimi di abitabilità (come l'altezza, il rapporto aeroilluminante, o la conformità degli impianti).
- **Implicazioni:** Il suo utilizzo per una "permanenza umana" prolungata (come soggiorno, cucina o camera) è considerato un **cambio di destinazione d'uso *di fatto* non autorizzato**, e quindi un potenziale **abuso edilizio**.

2. Locale Abitabile (Residenziale)
Se la taverna possiede tutti i **requisiti minimi di abitabilità** previsti dalla normativa (principalmente il D.M. 5 luglio 1975 e i regolamenti locali), può essere considerata a tutti gli effetti come un **locale ad uso abitativo** (ad esempio, un soggiorno aggiuntivo) e rientrare nella destinazione d'uso **Residenziale**.

- **Destinazione d'uso: Residenziale** (o Locale adibito ad abitazione/permanenza umana).
- **Requisiti:** Deve rispettare i parametri stringenti, tra cui:
  - **Altezza minima: Generalmente 2,70 m** (riducibile a 2,40 m per corridoi, bagni, ripostigli).
  - **Rapporto Aeroilluminante (RAI):** Rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie calpestabile (solitamente non inferiore a 1/8).
  - **Impianti:** Conformità degli impianti idrico, termico ed elettrico.
- **Classificazione Catastale:** Spesso rientra nella **categoria A** (Unità immobiliari a destinazione ordinaria).

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cazione dell'art. 40 della legge 47/85 (la ragione del credito risulta successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono edilizio). Pertanto, la vendibilità del cespite è subordinata al ripristino della sua legittimità ossia della sua matrice edilizia identificabile nell'ultimo titolo edilizio[43]. Per quanto sopra descritto si propone la messa in pristino dello stato dei luoghi con demolizione e/o rimozione delle opere rappresentanti la difformità sostanziale, incluso la chiusura del vano di accesso dall'esterno (zona garage) alla zona interna del piano terra. Altresì si deve procedere alla rimozione dell'accessorio cucina nel vano taverna/studio al fine di ripristinare il suo corretto uso non abitativo. Per la precisione occorre:

1. rimuovere l'infisso esterno posto al piano terra sul prospetto laterale destro a chiusura dell'ambiente garage;
2. rimuovere il divisorio interno all'ambiente garage finalizzato alla realizzazione di due ambienti separati ed indipendenti [garage e sala hobby (accessibile soltanto dall'interni dell'u.i.)];
3. chiusura del vano porta ricavato dalla tamponatura per permettere il raggiungimento della sala hobby dall'interno del disimpegno del piano terra;
4. rimozione dell'accessorio cucina nel vano taverna/studio al fine di ripristinare il suo corretto uso non abitativo.

Il costo necessario alla realizzazione di tale attività viene computato in circa € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento//00) comprensivo di ogni onere, spesa e magistero a rendere l'opera finita.

Piano primo

c) realizzazione di filtro divisorio tra la zona pianerottolo/scala interna e restante superficie di piano;

d) realizzazione di un tracantone all'interno del bagno di piano.

Piano secondo

e) realizzazione di una diversa localizzazione di alcune tramezzature interne;

---

[43] Cfr. ***All.018***: permesso di costruire n° 1956/2008 rilasciato il 14/11/20228 a nome di Xxxxxxxxxxxxxx. Il titolo menzionato risulta essere in variante al permesso di costruire n. 1036 del 21/04/2006.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

f) realizzazione di maggiore superficie interna per una delle camere da letto mediante la restrizione del muro divisorio tra la stessa e il vano scala interno.

Come indicato anche nei paragrafi precedenti, le difformità identificate alle lette "c), d), e), f)" sono difformità non sostanziali sanabili con l'applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016). Trattasi di una C.I.L.A. in sanatoria in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera esistenti ma privi di titolo autorizzativo. Per tale procedura è prevista una sanzione pecuniaria pari a circa € 1.000,00 (euro mille//00), oltre spese tecniche ed amministrative. Quest'ultime sono quantificabili in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento//00) nelle quali è incluso il rilievo, la redazione dell'elaborato progettuale in sanatoria e la nuova denuncia catastale presso l'Agenzia del Territorio di Latina – Ufficio Catasto.

Rispetto a quanto già descritto, occorre anche procedere alla redazione della DiRi[44] (Dichiarazione o Certificato di rispondenza degli impianti) e/o della DiCo (Dichiarazione di Conformità degli impianti). Il costo per la redazione di tale certificazione per ogni tipologia d'impianto (elettrico, termico, gas ed

---

[44] ndr.: La Dichiarazione di Rispondenza (DiRi) è un documento che attesta che un impianto (come quello elettrico, idrico o del gas) è stato realizzato a regola d'arte e rispetta i requisiti di sicurezza e le normative tecniche. Sostituisce la Dichiarazione di Conformità (DiCo) in circostanze specifiche, specialmente per gli impianti più vecchi.
La DiRi, o Certificato di Rispondenza, è un documento tecnico redatto da un professionista abilitato.

- **Funzione:** Certifica che un impianto è sicuro e conforme alle norme tecniche vigenti all'epoca della sua realizzazione.
- **Sostituzione:** Sostituisce la **Dichiarazione di Conformità (DiCo)** quando quest'ultima è assente, smarrita o non è mai stata prodotta.

La Dichiarazione di Rispondenza è richiesta **esclusivamente per gli impianti realizzati in un periodo specifico**, in genere:

- **Tra il 13 marzo 1990** (entrata in vigore della Legge 46/90) e il **27 marzo 2008** (entrata in vigore del D.M. 37/08).

Per gli impianti realizzati **dopo il 27 marzo 2008**, è obbligatorio che sia rilasciata la DiCo da parte dell'installatore.
La DiRi è spesso richiesta in caso di:

1. **Mancanza della DiCo:** Quando l'originale Dichiarazione di Conformità è irreperibile o inesistente.
2. **Trasferimenti immobiliari:** Per regolarizzare l'impianto in caso di compravendita o locazione di un immobile.
3. **Variazioni di Utenza:** Per l'attivazione di una nuova fornitura di energia elettrica o gas o per l'aumento di potenza, se l'impianto è privo di DiCo.
4. **Cambio di Destinazione d'Uso** dell'immobile.
5. **Richiesta da parte di enti,** assicurazioni o gestori di servizi.

A differenza della DiCo, che viene rilasciata dall'impresa installatrice al termine dei lavori, la DiRi è rilasciata da un **professionista abilitato** a posteriori, dopo aver effettuato un sopralluogo e gli accertamenti strumentali necessari.
Il professionista deve essere:

- Un **tecnico iscritto all'albo professionale** (ingegnere, perito industriale, ecc.) del settore a cui si riferisce la dichiarazione.
- Deve aver esercitato la professione, con esperienza documentata, per **almeno cinque anni** nel settore impiantistico in questione.

In sintesi, la DiRi è un documento cruciale per **sanare la mancanza di certificazione** degli impianti preesistenti, garantendone la sicurezza e la conformità normativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

idrico) prevede una spesa complessiva di circa € 4.000,00 compreso ogni onere, spesa e magistero del professionista e/o soggetto incaricato.

4.9 VERIFICA DELL'INCLUSIONE O MENO DEI BENI PERIZIATI NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA L. 178/2020 OVVERO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER RITENERE SI TRATTI DI "IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA CHE SONO STATI FINANZIATI IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE", AVENDO CURA, IN CASO DI POSITIVO RISCONTRO, DI ALLEGARE ALLA PERIZIA LA CONVENZIONE STIPULATA TRA L'IMPRESA COSTRUTTRICE ED L'ENTE PUBBLICO, L'ATTUALE SUSSISTENZA DI VINCOLI ANCHE A CARICO DELL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO NONCHÉ I COSTI PER LA RELATIVA RIMOZIONE, AI SENSI DEL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 31 COMMA 49 BIS L. 448/1998;

Il bene caduto in esecuzione non ricade nell'ambito di applicazione della L. 178/2020 ovvero della sussistenza dei presupposti per ritenere si tratti di "immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche".

4.10 DESCRIVA I BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI (LINK "DATI GENERALI E UBICAZIONE" SU www.procedure.it), DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE E PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO), DELLE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE; PLAFONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, DELLA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, DEI COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO (LINK "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRI, DEL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DEI CONFINI (LINK "CONFINI" SU WWW.PROCEDURE.IT) E DEI DATI CATASTALI ATTUALI (LINK "DATI CATASTALI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); CIASCUN IMMOBILE SARÀ IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come riportato anche nei paragrafi precedenti, lo scrivente ha identificato il bene a staggirsi nel seguente modo:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Catasto Fabbricati Comune di Fondi (LT) ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – Particelle corrispondenti al catasto terreni ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – ***Rendita*** *euro 1.022,58,* ***Categoria*** *A/2,* ***Classe*** *5,* ***Consistenza*** *9 vani* – ***Indirizzo*** *Via Arrigo Boito n. 34 Piano T - 1 - 2 - 3 Dati* ***di superficie****: Totale 236 m² Totale escluse aree scoperte 204 m²*.

Si ribadisce che la descrizione dell'unita immobiliare corrisponde a quanto di fatto rilevato nelle fasi di sopralluogo. Si tenga bene in considerazione che essa è individuabile (impronta di sedime del corpo di fabbrica) su una particella catastale e/o mappale definita e identificabile; che le diverse incongruenze e/o difformità già esposte non rappresentano motivo ostativo nella stima della stessa e pertanto nel proseguo della procedura (sono individuati i giusti costi come opere a compiersi dal potenziale aggiudicatario). Nello stato di fatto l'u.i. a staggirsi costituisce un piccolo compendio immobiliare, completamente delimitato da opportuna recinzione, insistente su corte esclusiva di pertinenza meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al foglio 29 particella 2819. Esso risulta classificabile come una costruzione di tipo isolata bassa (tipologia bifamiliare). È ubicata nella zona urbana del Comune di Fondi (LT), a circa 250,00 ml in linea d'aria dall'arteria stradale S.S. 7 – Appia e a circa 700,00 ml sempre in linea d'aria dal centro paese. È comunicante e/o servito da strade urbane [via Arrigo Boito incrocia direttamente via Carlo Alberto della Chiesa (le uu.ii. a staggirsi si trovano a circa ml 150,00 da questa), che a sua volta interseca Via della Scala, Via Pietro Mascagni e Via delle Fornaci (arterie urbane parallele alla via Arrigo Boito)]. Ci troviamo sul versante destro della Strada Statale Appia direzione Formia. Il contesto urbano è abbastanza sviluppato con modesta frequenza di percorrenza (poiché strada utilizzata in gran parte dai residenti). La zona risulta dotata di servizi. Dal punto di vista urbano il compendio ricade in "Zona B – Zona di Completamento – Sottozona B3" del PRG[45]

[45] Cfr. ***All.011***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del Comune di Fondi (LT). Analisi dei piani sovraordinati P.T.P.R., P.A.I., etc… non fanno emergere alcun vincolo di altra natura insistente sul bene. L'uso del suolo di 1° livello viene individuato come "aree residenziali e servizi", mentre l'uso del suolo di 2° livello viene individuato come "insediamento continuo – centri abitati". L'accesso al compendio avviene esclusivamente dalla strada urbana via Arrigo Boito attraverso due ingressi (uno pedonale identificabile con il civico 36 ed uno carrabile identificabile con il civico 34).

L'u.i. a staggirsi risulta confinante con:

a. strada comunale Via Arrigo Boito sul lato frontale;
b. con particella 2607 sul lato tergale;
c. con particella 2818 sul lato sinistro;
d. con particella 2811 sul lato destro;
e. salvo altri.

Trattasi di una unità costituita[46] da:

- corte esterna esclusiva con annessi porticati e zona garage circa 188,00 m²;
- piano terra adibito a studio/taverna con wc e disimpegno d'ingresso (con annesso ripostiglio-sottoscala). L'altezza di interpiano è circa 2,50 ml per una superficie utile netta di circa 45,00 m² ed una superficie coperta lorda di circa 53,80 m². Le misure riportate sono comprensive degli spazi del vano scala interno;
- piano primo adibito a residenza/abitazione costituente la zona giorno. Esso si compone di un disimpegno d'accesso al piano, un'ampia zona soggiorno, ulteriore disimpegno, bagno e cucina nonché terrazzo perimetrale a livello. L'altezza d'interpiano è circa 2,70 ml per una superficie utile netta residenziale di circa 65,30 m², una superficie coperta lorda di circa 75,10 m² ed una superficie utile non residenziale di circa 53,10 m². Le misure riportate sono comprensive degli spazi del vano scala interno;

[46] ndr.: La descrizione dell'u.i. fa diretto riferimento allo stato legittimo dell'immobile rispetto ai titoli autorizzativi cogenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- piano secondo adibito a residenza/abitazione costituente la zona notte. Esso si compone di un disimpegno d'accesso al piano, camera da letto con annesso bagno esclusivo, bagno a servizio delle altre stanze, due camere dal letto nonché due terrazzi perimetrali a livello. L'altezza d'interpiano è circa 2,70 ml per una superficie utile netta residenziale di circa 67,90 m², una superficie coperta lorda di circa 77,70 m² ed una superficie utile non residenziale di circa 44,00 m². Le misure riportate sono comprensive degli spazi del vano scala interno;

- piano terzo/sottotetto adibito a soffitta/deposito composto da un disimpegno d'accesso al piano, due distinti vani deposito/ripostiglio. L'altezza d'interpiano varia da una misura massima di circa 2,20 ml ad una minima di circa 1,20 ml. La superficie coperta lorda non residenziale corrisponde a circa 77,70 m² mentre la superficie utile non residenziale è circa 44,20 m². Le misure riportate sono comprensive degli spazi del vano scala interno.

L'altezza dell'intero corpo di fabbrica dal piano di campagna alla linea di gronda è di circa 9,00 ml. Esso presenta un'impronta di sedime pressoché regolare per una dimensione di circa 8,05 ml x 10,90 ml. Da analisi documentale presente nei fascicoli edilizi, la struttura risulta essere realizzata con:

- fondazione in graticcio di travi rovesce poggianti su uno strato di magrone di livellamento in cls;
- struttura portante d'elevazione in cls armato con solai di piano del tipo latero-cemento di spessore circa 22 cm e sbalzi di spessore circa 20 cm. Scala interna di collegamento realizzata in cls armato;
- copertura a tetto/padiglione (due falde) realizzata con travi in cls armato e solaio latero-cementizio con manto in tegole.

Le tamponature perimetrali, di spessore circa 30 cm, sono realizzate con doppio laterizio secondo lo schema identificato come "a cassetta".

L'immobile sia esternamente che internamente si presenta in uno stato di conservazione buono. La corte risulta interamente rifinita con pavimentazione per esterno di piccolo formato a diverso colore. Le facciate sono interamente realizzate con intonaco tradizionale premiscelato per esterni con finitura in tinta del tipo a quarzo colore chiaro. Le pavimentazioni interne sono realizzate con materiali di discreta qualità, come altresi' gli infissi interni (infissi in legno) ed esterni (infissi in alluminio con vetro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

camera doppio; oscuranti realizzati con persiane a lamelle fisse). Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco tradizionale per civile abitazione e tinteggiati con pittura chiara e/o colorata (secondo gli ambienti), ad eccezione delle pareti dei bagni e della zona cucina rivestite con ceramiche di discreta qualità sino ad un'altezza di circa 2,20 ml. La scala interna risulta essere completamente rivestita in marmo pregiato.

Gli impianti termici autonomi sono costituiti da una sorgente di calore a metano (probabilmente caldaia a condensazione) e da corpi irraggianti verticali a muro realizzati con "batterie" di elementi in alluminio preverniciato. L'u.i. è dotata anche di impianto di raffrescamento e riscaldamento alimentato elettricamente (probabilmente pompe di calore inverter) con UTA esterne e diffusori interni (split). Non sono in possesso della parte debitrice eventuali libretti d'uso e manutenzione degli impianti come altresì la verifica dei fumi effettuata secondo norma di legge. Gli impianti elettrici sono di discreta qualità (non molto datati - riconducibili al periodo di realizzazione dell'immobile). Sia dal punto di vista termico che elettrico nonché idrico non è stato possibile rinvenire certificazioni né di regolare installazione (ex Legge 49/60) né di rispondenza ai sensi del D.M. 37/08. La redazione della DiRi[47] (Dichiarazione o Certificato di rispondenza degli impianti) e/o della DiCo (Dichiarazione di Conformità degli impianti)

[47] ndr.: La Dichiarazione di Rispondenza (DiRi) è un documento che attesta che un impianto (come quello elettrico, idrico o del gas) è stato realizzato a regola d'arte e rispetta i requisiti di sicurezza e le normative tecniche. Sostituisce la Dichiarazione di Conformità (DiCo) in circostanze specifiche, specialmente per gli impianti più vecchi.
La DiRi, o Certificato di Rispondenza, è un documento tecnico redatto da un professionista abilitato.

- **Funzione:** Certifica che un impianto è sicuro e conforme alle norme tecniche vigenti all'epoca della sua realizzazione.
- **Sostituzione:** Sostituisce la **Dichiarazione di Conformità (DiCo)** quando quest'ultima è assente, smarrita o non è mai stata prodotta.

La Dichiarazione di Rispondenza è richiesta **esclusivamente per gli impianti realizzati in un periodo specifico**, in genere:

- **Tra il 13 marzo 1990** (entrata in vigore della Legge 46/90) e il **27 marzo 2008** (entrata in vigore del D.M. 37/08).

Per gli impianti realizzati **dopo il 27 marzo 2008**, è obbligatorio che sia rilasciata la DiCo da parte dell'installatore.
La DiRi è spesso richiesta in caso di:

6. **Mancanza della DiCo:** Quando l'originale Dichiarazione di Conformità è irreperibile o inesistente.
7. **Trasferimenti immobiliari:** Per regolarizzare l'impianto in caso di compravendita o locazione di un immobile.
8. **Variazioni di Utenza:** Per l'attivazione di una nuova fornitura di energia elettrica o gas o per l'aumento di potenza, se l'impianto è privo di DiCo.
9. **Cambio di Destinazione d'Uso** dell'immobile.
10. **Richiesta da parte di enti,** assicurazioni o gestori di servizi.

A differenza della DiCo, che viene rilasciata dall'impresa installatrice al termine dei lavori, la DiRi è rilasciata da un **professionista abilitato** a posteriori, dopo aver effettuato un sopralluogo e gli accertamenti strumentali necessari.
Il professionista deve essere:

- Un **tecnico iscritto all'albo professionale** (ingegnere, perito industriale, ecc.) del settore a cui si riferisce la dichiarazione.
- Deve aver esercitato la professione, con esperienza documentata, per **almeno cinque anni** nel settore impiantistico in questione.

In sintesi, la DiRi è un documento cruciale per **sanare la mancanza di certificazione** degli impianti preesistenti, garantendone la sicurezza e la conformità normativa.

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prevede una spesa totale (comprendente ogni singolo impianto presente - elettrico, termico, gas ed idrico) di circa € 4.000,00 compreso ogni onere, spesa e magistero del professionista e/o soggetto incaricato.

L'intero compendio risulta essere dotato di allaccio alla rete pubblica per l'alimentazione idrica e per lo smaltimento delle acque reflue.

La superficie commerciale delle uu.ii. negoziali con i coefficienti di ragguaglio verranno meglio indicati nel paragrafo della valutazione immobiliare (par. 4.27).

4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Si ribadisce quanto già fornito come risposta al quesito 4.1.

L'analisi documentale ricavata dallo scrivente consultando l'Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Latina e l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina evidenzia che la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente risulta essere completa nella sua formalità, ma necessita di precisazioni meglio descritte in seguito[48]. L'atto di pignoramento viene notificato alle parti esecutate, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., il 08/08/2024 e lo stesso trascritto in data 13/09/2024 presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al Registro Generale n. 22961 e Registro Particolare n. 17945[49]. Il pignoramento[50], la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

[48] ndr.: erroneamente sia nella certificazione notarile, nell'atto di pignoramento che nella ispezione ipocatastale così come anche nella visura catastale viene indicato il civico n. 34 (ndr accesso carrabile) e non anche il civico n. 36 (accesso pedonale).
[49] Cfr. ***All.003***. Trasc. Del 13/09/2024 RG n. 22961 RP n. 17945.
[50] Cfr. ***All.004***. Pignoramento del 08/08/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliare di proprietà del signor Xxxxxxxx sita nel Comune di Fondi (LT), via Arrigo Boito n. 34 (vedere nota "3" per precisazione):

1. *Unità immobiliare in Fondi (LT) alla via Arrigo Boito, n. 34, composta da piano T-1-2-3, fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Fondi (LT), al foglio 29, p.lla 2819, cat. A/2, consistenza vani 9;*

PRECISAZIONI:

1) Dal punto di vista documentale va precisato che (come già indicato alla nota "3") erroneamente sia nella certificazione notarile, che nell'atto di pignoramento, che nella ispezione ipocatastale così come anche nella visura catastale viene indicato il civico n. 34 (n.d.r. accesso carrabile) e non anche il civico n. 36 (accesso pedonale).

La quota di proprietà pignorata e caduta in esecuzione è riconducibile alla parte debitrice nel seguente modo:

Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX

1. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Si allegano visure storiche degli immobili con rispettive planimetrie catastali ed elaborati planimetrici:

a) visura storica C.F. dell'u.i. Fg. 29 Part. 2819[51] (estrapolata in data 26/07/2025);
b) planimetria catastale dell'u.i. Fg. 29 Part. 2819[52] (estrapolata in data 26/07/2025, data di presentazione del 27/03/2009);
c) mappa censuaria fg. 29 part. 2819[53]

L'intero compendio immobiliare risulta confinante con:

a. strada comunale Via Arrigo Boito sul lato frontale;

b. con particella 2607 sul lato tergale;

c. con particella 2818 sul lato sinistro;

d. con particella 2811 sul lato destro;

---

[51] Cfr. ***All.005***
[52] Cfr. ***All.006***
[53] Cfr. ***All.007***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e. salvo altri.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria dei cespiti caduti in esecuzione derivano da:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Catasto Fabbricati Comune di Fondi (LT) ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – Particelle corrispondenti al catasto terreni ***Fg.*** *29* ***Part.*** *2819* – ***Rendita*** *euro 1.022,58,* ***Categoria*** *A/2,* ***Classe*** *5,* ***Consistenza*** *9 vani* - ***Indirizzo*** *Via Arrigo Boito n. 34 Piano T - 1 - 2 - 3 Dati* ***di superficie****: Totale 236 m² Totale escluse aree scoperte 204 m².*

Dati di classamento

a) dal 27/03/2009 al 27/11/2009 COSTITUZIONE del 27/11/2009 Pratica n. LT0108837 in atti dal 27/03/2009 COSTITUZIONE (n. 1010.1/2009) – Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); **b)** dal 27/11/2009 immobile attuale VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2009 Pratica n. LT0386160 in atti dal 27/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43622.1/2009) Notifica in corso con protocollo n. LT0304136 del 13/10/2010 Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94);

Dati di superficie

b) dal 09/11/2015 immobile attuale: superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/03/2009, prot. LT0108837;

Mappali correlati

c) foglio 29 part. 2819: ex part. 2600, ex part. 2105, ex part. 2097, ex part.le 1864 – 1904 – 1867 – 1906 – 1911 – 1912 – 1916.

Come rilevato dagli atti e dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici e prodotta nel fascicolo telematico, l'unità negoziale caduta in esecuzione è riconducibile al signor Xxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni. Allo stesso perviene:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dr. Xxxxxxxx, notaio in Terracina, del 10/10/2005 rep. 90375 racc. 23405[54], trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di LATINA – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/10/2005 al R.G. n. 33733 e R.P. n. 16741 [**favore**: Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro**: Xxxxxxxx in liquidazione, con sede in Fondi (LT) via Appia Km 120 C.F., P.Iva xxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà].

4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRI (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

In risposta al quesito si rimanda a quanto già descritto nei paragrafi precedenti, ribadendo ulteriormente che l'intero compendio immobiliare, come molte volte indicato, insiste sulla particella meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al foglio 29 particella 2819. Nello stato di fatto ed edilizio, esso risulta classificabile come una costruzione di tipo isolata bassa (tipologia bifamiliare). La sua realizzazione, come da dichiarazioni reperite nei fascicoli tecnici, avviene urbanisticamente con:

1. permesso di costruire n. 1036 del 21/04/2006 rilasciato dal Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Fondi (LT)[55];

[54] Cfr. ***All.008***
[55] Cfr. ***All.021***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. permesso di costruire n. 1956 del 14/11/2008 rilasciato dal Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Fondi (LT)[56]. Questo titolo risulta in variante al permesso di costruire richiamato al punto precedente;

Nel fascicolo edilizio presente presso l'archivio dell'ufficio competente del Comune di Fondi (LT) risulta altresì presente:

3. relazione a struttura ultimata del 06/06/2007 redatta dalla direzione lavori e depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 14/06/2007 prot. n. 21324/A[57];

4. certificato di collaudo strutturale a firma del tecnico collaudatore depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 24/07/2007 prot. n. 26567/A[58];

5. dichiarazione di fine lavori redatta dalla direzione lavori e depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 02/12/2008 prot. n. 44420/A[59];

6. comunicazione di fine lavori redatta dalla proprietà e depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 02/12/2008 prot. n. 44420/A[60].

Non esistono in atti ulteriori titoli legittimanti, come altresì non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità. Nello stato di rilievo si è accertato che sull'immobile insistono le seguenti difformità:

Piano terra

a) aumento di superficie (e di conseguenza di volumetria non assentita) su parte della corte di pertinenza per mezzo della quale sono stati realizzati ulteriori vani annessi destinati a garage e sala hobby. Per la precisione la zona di corte esterna legittimata e destinata a garage vede la chiusura della stessa con l'installazione di infisso esterno sul prospetto destro. Inoltre, internamente (mediante frazionamento con muro divisorio) viene ricavato un ambiente comunicante direttamente e

---

[56] Cfr. ***All.022***
[57] Cfr. ***All.023***
[58] Cfr. ***All.024***
[59] Cfr. ***All.025***
[60] Cfr. ***All.025***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

solamente con il piano terra dell'u.i. a mezzo dell'apertura di una porta alla quale è possibile accedere dal disimpegno. A tal proposito si riportano rilievi grafici rappresentanti lo stato descritto[61]. Trattasi di un ampliamento in pianta di circa ml 5,50 x ml 3,80 di superficie netta corrispondente a circa mq 21,40 per una superficie lorda di circa mq 23,00 ed un volume aggiuntivo di circa mc 63,25;

b) realizzazione nell'ambiente "studio/taverna" di locale abitabile (residenziale) diversamente dal suo stato legittimo di locale accessorio (non abitabile)[62]. Difatti è accertato in fase di sopralluogo l'esistenza di una ambiente cucina/soggiorno-pranzo accessibile anche dalla corte esterna a mezzo di un portone-ingresso blindato.

Ogni strumento urbanistico cogente o sovraordinato, incluso anche quanto prevedibile dall'applicazione del D.P.R. 380/01 e s.m.i., non permette di sanare lo stato di fatto, neanche a mezzo dell'applicazione dell'art. 40 della legge 47/85 (la ragione del credito risulta successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono edilizio). Pertanto, la vendibilità del cespite è riconducibile al ripristino della sua legittimità e perciò della sua matrice edilizia identificabile nell'ultimo titolo edilizio[63]. Per

---

[61] Cfr. ***All.012***: Stato urbanisticamente legittimo e catastalmente identificato; ***All.013***: Stato urbanisticamente e catastalmente accertato

[62] ndr.: La "taverna" non è un termine univoco con una specifica destinazione d'uso edilizia definita a livello nazionale, ma il suo inquadramento dipende **dall'uso effettivo e dai requisiti igienico-sanitari e urbanistici che possiede**. Generalmente, il termine è utilizzato nel linguaggio comune per indicare un locale, spesso situato al piano seminterrato o interrato, destinato ad attività sociali e ricreative. La classificazione edilizia di una taverna è strettamente legata al rispetto dei requisiti di abitabilità:

1. Locale Accessorio (Non Abitabile)
Se la taverna è stata progettata e autorizzata come **locale accessorio** (ad esempio, **cantina**, **deposito**, **ripostiglio**), anche se di fatto viene usata come sala hobby o soggiorno:

- **Destinazione d'uso: Accessoria o di Servizio**.
- **Requisiti: Non** soddisfa i requisiti minimi di abitabilità (come l'altezza, il rapporto aeroilluminante, o la conformità degli impianti).
- **Implicazioni:** Il suo utilizzo per una "permanenza umana" prolungata (come soggiorno, cucina o camera) è considerato un **cambio di destinazione d'uso *di fatto* non autorizzato**, e quindi un potenziale **abuso edilizio**.

2. Locale Abitabile (Residenziale)
Se la taverna possiede tutti i **requisiti minimi di abitabilità** previsti dalla normativa (principalmente il D.M. 5 luglio 1975 e i regolamenti locali), può essere considerata a tutti gli effetti come un **locale ad uso abitativo** (ad esempio, un soggiorno aggiuntivo) e rientrare nella destinazione d'uso **Residenziale**.

- **Destinazione d'uso: Residenziale** (o Locale adibito ad abitazione/permanenza umana).
- **Requisiti:** Deve rispettare i parametri stringenti, tra cui:
  - **Altezza minima: Generalmente 2,70 m** (riducibile a 2,40 m per corridoi, bagni, ripostigli).
  - **Rapporto Aeroilluminante (RAI):** Rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie calpestabile (solitamente non inferiore a 1/8).
  - **Impianti:** Conformità degli impianti idrico, termico ed elettrico.
- **Classificazione Catastale:** Spesso rientra nella **categoria A** (Unità immobiliari a destinazione ordinaria).

[63] Cfr. ***All.018***: permesso di costruire n° 1956/2008 rilasciato il 14/11/20228 a nome di Xxxxxxxxxxxxxx. Il titolo menzionato risulta essere in variante al permesso di costruire n. 1036 del 21/04/2006.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto sopra descritto si propone la messa in pristino dello stato dei luoghi con demolizione e/o rimozione delle opere rappresentanti la difformità sostanziale, incluso la chiusura del vano di accesso dall'esterno (zona garage) alla zona interna del piano terra. Altresì si deve procedere alla rimozione dell'accessorio cucina nel vano taverna/studio al fine di ripristinare il suo corretto uso non abitativo. Per la precisione occorre:

1. rimuovere l'infisso esterno posto al piano terra sul prospetto laterale destro a chiusura dell'ambiente garage;
2. rimuovere il divisorio interno all'ambiente garage finalizzato alla realizzazione di due ambienti separati ed indipendenti [garage e sala hobby (accessibile soltanto dall'interni dell'u.i.)];
3. chiusura del vano porta ricavato dalla tamponatura per permettere il raggiungimento della sala hobby dall'interno del disimpegno del piano terra;
4. rimozione dell'accessorio cucina nel vano taverna/studio al fine di ripristinare il suo corretto uso non abitativo.

Il costo necessario alla realizzazione di tale attività viene computato in circa € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento//00) comprensivo di ogni onere, spesa e magistero a rendere l'opera finita.

Piano primo

c) realizzazione di filtro divisorio tra la zona pianerottolo/scala interna e restante superficie di piano;

d) realizzazione di un tracantone all'interno del bagno di piano.

Piano secondo

e) realizzazione di una diversa localizzazione di alcune tramezzature interne;

f) realizzazione di maggiore superficie interna per una delle camere da letto mediante la restrizione del muro divisorio tra la stessa e il vano scala interno.

Come indicato anche nei paragrafi precedenti, le difformità identificate alle lette "c), d), e), f)" sono difformità non sostanziali sanabili con l'applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016). Trattasi di una C.I.L.A. in sanatoria in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esistenti ma privi di titolo autorizzativo. Per tale procedura è prevista una sanzione pecuniaria pari a circa € 1.000,00 (euro mille//00), oltre spese tecniche ed amministrative. Quest'ultime sono quantificabili in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento//00) nelle quali è incluso il rilievo, la redazione dell'elaborato progettuale in sanatoria e la nuova denuncia catastale presso l'Agenzia del Territorio di Latina – Ufficio Catasto.

Non esistono ulteriori difformità riconducibili a quanto richiesto nel quesito posto dall'ILL.MO G.E..

4.13 SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT);

In risposta al quesito si rimanda a quanto già descritto nei paragrafi precedenti. Si può riferire che nello stato di fatto non sono incluse porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Si sottolinea nuovamente che il tutto deve comunque avere il ripristino e/o acquisizione di una regolarità urbanistico/edilizia e catastale.

4.14 PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Lo scrivente afferma che le uu.ii. oggetto di procedura non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria successivamente frazionata e/o ceduta a terzi. Non esistono porzioni dei cespiti diverse da quelle poi pervenute alle parti debitrici e vincolate con il pignoramento, fatta eccezione di quanto descritto e rappresentato nei paragrafi precedenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale da parte dello scrivente anche per quanto riportato e descritto nei paragrafi precedenti. Ogni aggiornamento, variazione o nuova redazione catastale da dover compiere è subordinato alla presentazione di titoli edilizi in sanatoria per le difformità riscontrate che risultino legittimabili.

4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Come già più volte espresso nei paragrafi precedenti, il pignoramento e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto i seguenti beni così **oggi** catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Fondi (LT) come:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Unità immobiliari di proprietà del signor Xxxxxxxx sita nel Comune di Fondi (LT), via Arrigo Boito n. 34 (vedere nota "3" per precisazione):

2. *Unità immobiliare in Fondi (LT) alla via Arrigo Boito, n. 34, composta da piano T-1-2-3, fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Fondi (LT), al foglio 29, p.lla 2819, cat. A/2, consistenza vani 9.*

PRECISAZIONI:

1) Dal punto di vista documentale va precisato che (come già indicato alla nota "3") erroneamente sia nella certificazione notarile, che nell'atto di pignoramento, che nella ispezione ipocatastale così come anche nella visura catastale viene indicato il civico n. 34 (n.d.r. accesso carrabile) e non anche il civico n. 36 (accesso pedonale).

La quota di proprietà pignorata e caduta in esecuzione è riconducibile alla parte debitrice nel seguente modo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX

1. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Si allegano visure storiche degli immobili con rispettive planimetrie catastali:

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. 29, PART.2819

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE				DESTINAZIONE	
Fondi (LT)		Via A. Boito 34, Piano T-1-2-3		Porzione di u.i. in bifamiliare				Residenziale	
Fg	**Part.**	**Sub**	**Z. cen.**	**Indirizzo**	**Cat.**	**Cl.**	**Con.**	**Sup. Cat. (mq)**	**Rendita**
29	2819			Via A. Boito 34, P. T-1-2-3	A/2	5	9 vani	236 / 204 (escl. Aree scop.)	Euro 1.022,58

a) visura storica C.F. dell'u.i. Fg. 29 Part. 2819[64] (estrapolata in data 26/07/2025);
b) planimetria catastale dell'u.i. Fg. 29 Part. 2819[65] (estrapolata in data 26/07/2025, data di presentazione del 27/03/2009);
c) mappa censuaria fg. 29 part. 2819[66]

Dati di classamento

a) dal 27/03/2009 al 27/11/2009 COSTITUZIONE del 27/11/2009 Pratica n. LT0108837 in atti dal 27/03/2009 COSTITUZIONE (n. 1010.1/2009) – Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); **b)** dal 27/11/2009 immobile attuale VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2009 Pratica n. LT0386160 in atti dal 27/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43622.1/2009) Notifica in corso con protocollo n. LT0304136 del 13/10/2010 Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94);

Dati di superficie

b) dal 09/11/2015 immobile attuale: superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/03/2009, prot. LT0108837;

Mappali correlati

[64] Cfr. ***All.005***
[65] Cfr. ***All.006***
[66] Cfr. ***All.007***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) foglio 29 part. 2819: ex part. 2600, ex part. 2105, ex part. 2097, ex part.le 1864 – 1904 – 1867 – 1906 – 1911 – 1912 – 1916.

L'intero compendio costituito dalle due unità negoziali risulta confinante con:

a. strada comunale Via Arrigo Boito sul lato frontale;

b. con particella 2607 sul lato tergale;

c. con particella 2818 sul lato sinistro;

d. con particella 2811 sul lato destro;

e. salvo altri.

4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, DEL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK "PROVENIENZA VENTENNALE" SU WWW.PROCEDURE.IT); LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESÌ L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU WWW.PROCEDURE.IT); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Facendo sempre riferimento a quanto riferito e ripetuto nei paragrafi precedenti, di seguito viene riportato l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli riferentisi all'immobile oggetto di esecuzione:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli alla data del 22/09/2025 riferentisi all'**Unità negoziale n. 1** oggetto di esecuzione:

1	ISCRIZIONE del 03/07/2009 - Registro Particolare 3865 Registro Generale 18352 Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio 50450/11629 del 25/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 2918 del 30/08/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/08/2010. Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2	ISCRIZIONE del 23/07/2010 - Registro Particolare 4430 Registro Generale 19718 Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio 51663/12317 del 21/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 2884 del 28/11/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/11/2013. Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3	ISCRIZIONE del 05/11/2013 - Registro Particolare 2544 Registro Generale 26088[67] Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio 54622/13966 del 30/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4	ISCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 446 Registro Generale 3445[68] Pubblico ufficiale XXXXXXXXRepertorio 39988/9456 del 08/02/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2220 del 20/09/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	TRASCRIZIONE del 13/09/2024 - Registro Particolare 17945 Registro Generale 22961[69] Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 4376 del 08/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Come rilevato dagli atti e dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici e prodotta nel fascicolo telematico, l'unità negoziale caduta in esecuzione è riconducibile al signor Xxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni. Allo stesso perviene:

[67] Cfr. ***All.009***
[68] Cfr. ***All.010***
[69] Cfr. ***All.003***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dr. Xxxxxxxx, notaio in Terracina, del 10/10/2005 rep. 90375 racc. 23405[70], trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di LATINA – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/10/2005 al R.G. n. 33733 e R.P. n. 16741 [**favore**: Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro**: Xxxxxxxx in liquidazione, con sede in Fondi (LT) via Appia Km 120 C.F., P.Iva xxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà].

Ante ventennio, l'area su cui è edificata l'u.i. a staggirsi è di proprietà della società Xxxxxxxx (diventata poi "Xxxxxxxx"). A quest'ultima l'area è pervenuta con diversi atti o provvedimenti meglio descritti nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e redatta dal dott. Xxxxxxxx, notaio in Perugia.

Nel corso delle indagini peritali lo scrivente ha verificato ed accertato che l'unita immobiliare a staggirsi risulta in possesso ed uso come unità abitativa dalla parte esecutata e dal congiunto minorenne.

4.18 EVIDENZI I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU'" SU WWW.PROCEDURE.IT); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI:
- DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO);
- SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO ED ALTRE TRASCRIZIONI;
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;
- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.);
- ISCRIZIONI IPOTECARIE;
- PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

A carico dell'aggiudicatario non resteranno vincoli quali sentenze dichiarative di fallimento, altre trascrizioni, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale al coniuge, ed altre limitazioni e/o obbligazione e/o vincoli, fatto eccezione di quanto richiamato in precedenza.

[70] Cfr. ***All.008***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Saranno cancellate al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura tutti gli oneri e vincoli richiamati nei paragrafi precedenti (iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli). Non esistono sequestri in essere sull'immobile a staggirsi.

4.19 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU'" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Dagli atti e dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici e prodotta nel fascicolo telematico, l'unità immobiliare caduta in esecuzione non risulta gravata dall'esistenza di alcun diritto demaniale e/o di uso civico.

4.20 FORNISCA OGNI ALTRA INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE, E IN SPECIE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO (LINK "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Per quanto in precedenza già descritto ed esposto, si vuole riferire che l'unità immobiliare costituente l'unico lotto istituito dallo scrivente, non costituisce ne formalmente e ne di fatto un condominio e pertanto non esistono spese di gestione condominiale. Altresì non esistono cause in corso.

4.21 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT);

L'intero compendio immobiliare, costituito dalle uu.ii. cadute in esecuzione, come molte volte indicato, insiste sull'u.i. meglio identificata al Catasto Terreni del Comune di Aprilia (LT) al foglio 53 particella 226 di consistenza circa 1.400,00 m². Dal punto di vista edilizio ed urbanistico esso risulta classificabile come una costruzione di tipo isolata bassa. È ubicato in zona urbana del Comune di Fondi (LT), a circa 250,00 ml in linea d'aria dall'arteria stradale S.S. 7 – Appia e a circa 700,00 ml sempre in linea d'aria dal centro paese. È comunicante e/o servito da strade urbane [via Arrigo Boito incrocia direttamente via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Carlo Alberto della Chiesa (le uu.ii. a staggirsi si trovano a circa ml 150,00 da questa), che a sua volta interseca Via della Scala, Via Pietro Mascagni e Via delle Fornaci (arterie urbane parallele alla via Arrigo Boito)]. Ci troviamo sul versante destro della Strada Statale Appia direzione Formia. Il contesto urbano è abbastanza sviluppato con modesta frequenza di percorrenza (poiché strada utilizzata in gran parte dai residenti). La zona risulta dotata di servizi. Dal punto di vista urbano il compendio ricade in "Zona B – Zona di Completamento – Sottozona B3" del PRG[71] del Comune di Fondi (LT). Analisi dei piani sovraordinati P.T.P.R., P.A.I., etc… non fanno emergere alcun vincolo di altra natura insistente sul bene. L'uso del suolo di 1° livello viene individuato come "aree residenziali e servizi", mentre l'uso del suolo di 2° livello viene individuato come "insediamento continuo – centri abitati".

4.22 FORNISCA L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, LA REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E DEI RELATIVI COSTI (LINK "REGOLARITA' URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Come già richiamato nei paragrafi precedenti, ai fini della determinazione della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare costituente l'unità negoziale, e quindi il lotto di vendita, lo scrivente ritiene corretto riferire che:

l'intero compendio immobiliare insiste su porzione immobiliare meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Fondi (LT) al foglio 29 particella 2819. Nello stato di fatto ed edilizio, esso risulta classificabile come una costruzione di tipo isolata bassa (tipologia bifamiliare). La sua realizzazione, come da dichiarazioni reperite nei fascicoli tecnici, avviene urbanisticamente con:

1. permesso di costruire n. 1036 del 21/04/2006 rilasciato dal Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Fondi (LT)[72];

[71] Cfr. ***All.011***
[72] Cfr. ***All.021***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. permesso di costruire n. 1956 del 14/11/2008 rilasciato dal Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Fondi (LT)[73]. Questo titolo risulta in variante al permesso di costruire richiamato al punto precedente;

Nel fascicolo edilizio presente presso l'archivio dell'ufficio competente del Comune di Fondi (LT) risulta altresì presente:

3. relazione a struttura ultimata del 06/06/2007 redatta dalla direzione lavori e depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 14/06/2007 prot. n. 21324/A[74];

4. certificato di collaudo strutturale a firma del tecnico collaudatore depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 24/07/2007 prot. n. 26567/A[75];

5. dichiarazione di fine lavori redatta dalla direzione lavori e depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 02/12/2008 prot. n. 44420/A[76];

6. comunicazione di fine lavori redatta dalla proprietà e depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fondi (LT) in data 02/12/2008 prot. n. 44420/A[77].

Non esistono in atti ulteriori titoli legittimanti, come altresì non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità.

Nello stato di rilievo si è accertato che sull'immobile insistono le seguenti difformità:

Piano terra

a) aumento di superficie (e di conseguenza di volumetria non assentita) su parte della corte di pertinenza per mezzo della quale sono stati realizzati ulteriori vani annessi destinati a garage e sala hobby. Per la precisione la zona di corte esterna legittimata e destinata a garage vede la chiusura della stessa

---

[73] Cfr. ***All.022***
[74] Cfr. ***All.023***
[75] Cfr. ***All.024***
[76] Cfr. ***All.025***
[77] Cfr. ***All.025***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con l'installazione di infisso esterno sul prospetto destro. Inoltre, internamente (mediante frazionamento con muro divisorio) viene ricavato un ambiente comunicante direttamente e solamente con il piano terra dell'u.i. a mezzo dell'apertura di una porta alla quale è possibile accedere dal disimpegno. A tal proposito si riportano rilievi grafici rappresentanti lo stato descritto[78]. Trattasi di un ampliamento in pianta di circa ml 5,50 x ml 3,80 di superficie netta corrispondente a circa mq 21,40 per una superficie lorda di circa mq 23,00 ed un volume aggiuntivo di circa mc 63,25;

b) realizzazione nell'ambiente "studio/taverna" di locale abitabile (residenziale) diversamente dal suo stato legittimo di locale accessorio (non abitabile)[79]. Difatti è accertato in fase di sopralluogo l'esistenza di una ambiente cucina/soggiorno-pranzo accessibile anche dalla corte esterna a mezzo di un portone-ingresso blindato.

Ogni strumento urbanistico cogente o sovraordinato, incluso anche quanto prevedibile dall'applicazione del D.P.R. 380/01 e s.m.i., non permette di sanare lo stato di fatto, neanche a mezzo dell'applicazione dell'art. 40 della legge 47/85 (la ragione del credito risulta successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono edilizio). Pertanto, la vendibilità del cespite è riconducibile al ripristino della sua legittimità e perciò della sua matrice edilizia identificabile nell'ultimo titolo edilizio[80]. Per

---

[78] Cfr. ***All.012***: Stato urbanisticamente legittimo e catastalmente identificato; ***All.013***: Stato urbanisticamente e catastalmente accertato

[79] ndr.: La "taverna" non è un termine univoco con una specifica destinazione d'uso edilizia definita a livello nazionale, ma il suo inquadramento dipende **dall'uso effettivo e dai requisiti igienico-sanitari e urbanistici che possiede**. Generalmente, il termine è utilizzato nel linguaggio comune per indicare un locale, spesso situato al piano seminterrato o interrato, destinato ad attività sociali e ricreative. La classificazione edilizia di una taverna è strettamente legata al rispetto dei requisiti di abitabilità:

1. Locale Accessorio (Non Abitabile)
Se la taverna è stata progettata e autorizzata come **locale accessorio** (ad esempio, **cantina**, **deposito**, **ripostiglio**), anche se di fatto viene usata come sala hobby o soggiorno:

- **Destinazione d'uso: Accessoria o di Servizio**.
- **Requisiti: Non** soddisfa i requisiti minimi di abitabilità (come l'altezza, il rapporto aeroilluminante, o la conformità degli impianti).
- **Implicazioni:** Il suo utilizzo per una "permanenza umana" prolungata (come soggiorno, cucina o camera) è considerato un **cambio di destinazione d'uso *di fatto* non autorizzato**, e quindi un potenziale **abuso edilizio**.

2. Locale Abitabile (Residenziale)
Se la taverna possiede tutti i **requisiti minimi di abitabilità** previsti dalla normativa (principalmente il D.M. 5 luglio 1975 e i regolamenti locali), può essere considerata a tutti gli effetti come un **locale ad uso abitativo** (ad esempio, un soggiorno aggiuntivo) e rientrare nella destinazione d'uso **Residenziale**.

- **Destinazione d'uso: Residenziale** (o Locale adibito ad abitazione/permanenza umana).
- **Requisiti:** Deve rispettare i parametri stringenti, tra cui:
  - **Altezza minima: Generalmente 2,70 m** (riducibile a 2,40 m per corridoi, bagni, ripostigli).
  - **Rapporto Aeroilluminante (RAI):** Rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie calpestabile (solitamente non inferiore a 1/8).
  - **Impianti:** Conformità degli impianti idrico, termico ed elettrico.
- **Classificazione Catastale:** Spesso rientra nella **categoria A** (Unità immobiliari a destinazione ordinaria).

[80] Cfr. ***All.018***: permesso di costruire n° 1956/2008 rilasciato il 14/11/20228 a nome di Xxxxxxxxxxxxxx. Il titolo menzionato risulta essere in variante al permesso di costruire n. 1036 del 21/04/2006.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto sopra descritto si propone la messa in pristino dello stato dei luoghi con demolizione e/o rimozione delle opere rappresentanti la difformità sostanziale, incluso la chiusura del vano di accesso dall'esterno (zona garage) alla zona interna del piano terra. Altresì si deve procedere alla rimozione dell'accessorio cucina nel vano taverna/studio al fine di ripristinare il suo corretto uso non abitativo. Per la precisione occorre:

1. rimuovere l'infisso esterno posto al piano terra sul prospetto laterale destro a chiusura dell'ambiente garage;
2. rimuovere il divisorio interno all'ambiente garage finalizzato alla realizzazione di due ambienti separati ed indipendenti (garage e sala hobby accessibile soltanto dall'interni dell'u.i.);
3. chiusura del vano porta ricavato dalla tamponatura per permettere il raggiungimento della sala hobby dall'interno del disimpegno del piano terra;
4. rimozione dell'accessorio cucina nel vano taverna/studio al fine di ripristinare il suo corretto uso non abitativo.

Il costo necessario alla realizzazione di tale attività viene computato in circa € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento//00) comprensivo di ogni onere, spesa e magistero a rendere l'opera finita.

Piano primo

c) realizzazione di filtro divisorio tra la zona pianerottolo/scala interna e restante superficie di piano;

d) realizzazione di un tracantone all'interno del bagno di piano.

Piano secondo

e) realizzazione di una diversa localizzazione di alcune tramezzature interne;

f) realizzazione di maggiore superficie interna per una delle camere da letto mediante la restrizione del muro divisorio tra la stessa e il vano scala interno.

Come indicato anche nei paragrafi precedenti. Le difformità identificate alle lette "c), d), e), f)" sono difformità non sostanziali sanabili con l'applicazione dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016). Trattasi di una C.I.L.A. in sanatoria in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esistenti ma privi di titolo autorizzativo. Per tale procedura è prevista una sanzione pecuniaria pari a circa € 1.000,00 (euro mille//00), oltre spese tecniche ed amministrative. Quest'ultime sono quantificabili in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento//00) nelle quali è incluso il rilievo, la redazione dell'elaborato progettuale in sanatoria e la nuova denuncia catastale presso l'Agenzia del Territorio di Latina – Ufficio Catasto.

4.23 SPECIFICHI SE IL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTI NELLA EFFETTIVA TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore del creditore:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX

1. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

4.24 INDICHI LA PRESENZA DI EVENTUALI CONTITOLARI DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Come richiamato anche nei paragrafi precedenti non esistono sul bene a staggirsi eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento: Sull'unità negoziale descritta (e che dallo scrivente viene anche indicata come unico lotto da sottoporre a vendita) insiste la seguente titolarità:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Xxxxxxxx, nato a Latina (LT) il xxxxxxxx c.f. XXXXXXXX

1. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.25 **ESPRIMA UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA (E SEGNATAMENTE I DATI RELATIVI ALLE VENDITE FORZATE EFFETTUATE NELLO STESSO TERRITORIO E PER LA STESSA TIPOLOGIA DI BENE, ANCHE MEDIANTE CONSULTAZIONE DEI DATI ACCESSIBILI SUL SITO ASTEGIUDIZIARIE.IT, GLI SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA; LE INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE E LE BANCHE DATI NAZIONALI), ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO, ALTRESÌ, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LINK "STIMA E CONDIZIONI" SU WWW.PROCEDURA.IT);**

La stima di un cespite trova sua fondatezza nel momento in cui vengono rispettati due criteri:

- ***tecnico*** che si fonda sulla descrizione dei beni e sulla definizione della loro consistenza, intesa come consistenza commerciale secondo anche quanto indicato dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n° 138. In esso, nel caso di una unità immobiliare quale abitazione e/o deposito e/o immobile simile, viene precisato che la superficie commerciale si determina al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

- ***Economico*** che si fonda sull'individuazione del più probabile prezzo di mercato per la vendita del cespite e trova fondamento in uno dei metodi indicati dalla teoria estimativa. Precisamente un metodo di stima *sintetico comparativo* e un metodo *analitico*. In entrambi i casi si possiede sempre la certezza di individuare un prezzo di vendita a metro quadrato della superficie commerciale.

  Il metodo sintetico comparativo agisce sull'analisi di alcuni immobili simili in esame nel territorio del Comune di Fondi (LT) e zone prossime alla localizzazione dei beni a staggirsi. La comparazione di valore economico con beni immobiliari uguali e/o simili nelle vicinanze al sito del nostro bene oggetto di stima trova modesta difficoltà. Comunque, sono state acquisite informazioni in loco, anche presso agenzie immobiliari non locali e professionisti del settore locali così come si è tenuto conto anche di stampa specializzata e banca dati dell'Agenzia del Territorio nonché di tratti accessibili sul sito astegiudiziarie.it (procedura fallimentari presso Tribunale Ordinario di Latina – Sezione Fallimentare ed Esecuzioni Immobiliari). Ad esse sono state apportate valutazioni correttive legate alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, alla sua destinazione d'uso, ubicazione, periodo di costruzione e stato attuale di conservazione e non per ultimo lo stato di legittimazione urbanistica che certamente induce lo scrivente a fare opportune valutazioni dei cespiti. Sono state prese in considerazione anche le condizioni attuali di mercato.

  Il metodo analitico prende in esame dati che permettono di poter individuare la capitalizzazione del reddito. Tale metodo offre un parametro di riferimento *indicativo ma non esclusivo* in quanto sono da attualizzarsi e da correggersi per le stesse considerazioni già avanzate in precedenza.

L'utilizzo di uno dei due metodi di analisi rappresenta comunque una procedura di stima corretta. Sulla base di ciò è importante e significativo il riferimento ai prezzi unitari di alienazione dei beni uguali e/o simili e/o comparabili direttamente ed esistenti anche in realtà adiacenti a compendio comunale. Tali dati, attraverso la comparazione diretta, più degli altri, danno la misura del prezzo minimo reale

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che comunque rende possibile in concreto la loro vendita in virtù di una tangibile appetibilità riscontrata sul mercato. E questo in intervalli di tempo e circostanze di mercato anche diverse. Pertanto, appare molto più concreto, logico e ragionevole adottare un prezzo di riferimento fornito da quest'ultima realtà e settore di stima (sintetica comparativa).

L'Osservazione del Mercato Immobiliare[81], operando un'analisi di mercato su zona/fascia[82] e con aggiornamenti al 2° semestre 2024, fissa come parametri di riferimento:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1400	L	4,7	5,8	N
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1750	L	5,8	6,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1050	L	4,2	6	N
Box	Normale	395	590	L	2,2	3,2	N
Ville e Villini	Normale	1100	1550	L	5,5	7,2	N

Indagini di mercato dirette, attuali e più comparabili alla tipologia edilizia da stimare, portano ad avere un intervallo di riferimento (tolto valori che lo scrivente ritiene incongruenti):

1. ***destinazione residenziale – tipologia edilizia abitazione residenziale (simile al bene a staggirsi) – Zona Spinete*** [83] - € 1.292,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di manutenzione;
2. ***destinazione residenziale – tipologia edilizia abitazione residenziale (simile al bene a staggirsi) - Via Danimarca*** [84] - € 1.795,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di manutenzione.

---

[81] Cfr. ***All.027***

[82] Fascia/Zona: Periferica/ZONA POLLIFICIO; VALLELATA (LATO NORD); TRATTO NETTUNENSE (LATO SUD) – codice di zona: d1 - Microzona catastale n.2 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili

[83] Cfr. ***All.028***

[84] Cfr. ***All.029***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. ***destinazione residenziale – tipologia edilizia abitazione residenziale (simile al bene a staggirsi) - Via Madonna delle Grazie***[85] - € 1.650,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di manutenzione.

4. ***destinazione residenziale – tipologia edilizia abitazione residenziale (simile al bene a staggirsi) - Via Madonna delle Grazie***[86] - € 1.450,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di manutenzione.

5. ***destinazione residenziale – tipologia edilizia abitazione residenziale (simile al bene a staggirsi) - Via Madonna delle Grazie***[87] - € 1.379,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di manutenzione.

Al fine di poter ottenere una compiuta quanto più attendibile stima del cespite a staggirsi, lo scrivente ritiene opportuno procedere prima alla valutazione dell'u.i. costituente il lotto di vendita e poi allo stesso sottrarre i costi necessari alla rimozione delle difformità riscontate nonché delle spese istruttorie da sostenersi.

Lo scrivente ritiene come più probabile valore venale medio per alienazione di uu.ii. tipologicamente simili alla stessa oggetto di stima € 1.550,00/mq per unità in normale stato di conservazione

Si vuole altresì precisare che l'intervallo economico di stima è valutato tenendo bene in esame:

1. le caratteristiche urbanistiche, strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame;
2. lo stato di conservazione dell'immobile, sia interna (propria delle unità immobiliari considerate con riconduzione allo stato di potenziale legittimità e grado di rifinitura), che esterna dell'intero compendio immobiliare;

---

[85] Cfr. ***All.030***
[86] Cfr. ***All.031***
[87] Cfr. ***All.032***

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. la complementarità nello stato d'uso degli immobili;

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'u.i. è situata nella zona urbana del Comune di Fondi (LT), sulla via Arrigo Boito, a circa 0,7 km in linea d'aria distanti dal centro del paese. In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: residenziale. Trattasi di un'unità immobiliare inserita in un contesto urbanizzato e commercialmente appetibile. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Fondi (LT) "Zona di Completamento".

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

a) ordinario traffico veicolare;
b) buona commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di facile raggiungimento con accessibilità all'unità negoziale.
Si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione del diritto di proprietà il **Valore Medio** di **€ 1.550,00/mq** (euro millecinquecentocinquanta//00 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente, privo di vincoli ed eccezioni pregiudizievoli, nel pieno diritto di proprietà ed in un contesto di finitura normale** (fatte salve le difformità esistenti e già richiamate in precedenza che andranno decurtate successivamente al valore di stima individuato).

S.C.L. (P.1° e 2°) 155,40 mq S.U.R. 133,20 mq; S.U.N.R (Balconi Terrazzi) 88,20 mq; S.U.N.R. (P.Terra e sottotetto) 89,20 mq; Corte esterna (compreso garage) 188,00 mq

Consistenza:	Sup. resid/le coperta Mq.	155,40	Mq. Comm.li	155,13
	Sup. scoperta Mq.	225,30	Mq. Comm.li	27,53
	Sup. accessori Mq.	110,10	Mq. Comm.li	32,75
Caratteristiche e coefficienti correttivi				
Unità immobiliare	PIANO: T-1-2-3 (senza ascensore)			0,95
	STATO CONSERVATIVO: buono			1,05
	AFFACCIO: su più di due lati			1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente assolata			1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: inferiore a cm. 280			1,00
	VISTA: prevalentemente libera			1,00
	REGIME LOCATIVO: libero da locazione			1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA: Isolata bassa (simile villa bifamiliare)			1.05
	STATO CONSERVATIVO: buono			1,05
	SPAZI ESTERNI:			1,00
Calcolo del valore di mercato				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elementi per l'elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona:	€.	1.550,00
	b)	Superficie comm.le complessiva:	Mq.	215,41
	c)	Prodotto dei coefficienti:		1,10
a) x b) x c)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**		**=** **€.**	**367.274,05**

RIASSUNTO STIMA

A seguito dell'analisi effettuata si può affermare che **il più probabile valore di stima del pieno diritto di proprietà** delle **UNITÀ NEGOZIALI N. 1** costituente il **LOTTO 1** è € **367.274,05.** Applicando un arrotondamento si ha l'importo di € **367.300,00.**

Al valore di stima devono essere sottratti i costi necessari alla eliminazione delle formalità riscontrate quantificate nel par. 4.8.

- punto a), b) pag. 33, 34 _____ € 5.200,00
- punto c), d), e), f) pag. 34, 35 _____ € 3.500,00
- punto DiRi pag. 35 _____ € 4.000,00

TOTALE (A) _____ **€ 12.700,00**

Pertanto, il **prezzo stimato del diritto di proprietà** per il **Lotto 1** è pari a

Valore di Stima Lotto 1 = € 367.300,00 - € 12.700,00 = € 354.600,00

Valore di Stima arrotondato - Lotto 1 = € 355.000,00

4.26 NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI, INFINE, SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE IN FAVORE DELLA PROCEDURA (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURA.IT);

Non esistono quote indivise cadute in esecuzione, ad eccezione di quanto sopra esposto. Di conseguenza non esiste necessità di divisibilità del bene.

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5 CONCLUSIONI

La presente relazione è costituita da 67 pagine dattiloscritte a cui si uniscono n° 33 allegati per farne parte integrante e sostanziale.

Il sottoscritto C.T.U., in attinenza al mandato ricevuto, dichiara di aver bene e lealmente operato rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.

Latina, addì 06/11/2025

L'esperto stimatore

dott. ing. Vladimiro Macera

Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:
via G. Bruno, 9
04010 Roccagorga, Latina

Studio:
via Magra, 36 - int. 5
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540
tel. +39 0773.6977.79
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P
P.IVA: 02153410598

ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6 ALLEGATI

1. Allegato 001_Verbale di sopralluogo del 29.07.2025
2. Allegato 002_Richiesta di accesso agli con protocollazione
3. Allegato 003_Trascr. del 13.09.2024 RG n. 22961 RP n. 17945
4. Allegato 004_pignoramento_immobiliare_notificato_8.8.24
5. Allegato 005_Vis. Cat. Stor. CF F. 29 Part. 2819
6. Allegato 006_PLN_226963812_1
7. Allegato 007_Mappa censuaria
8. Allegato 008_ATTO DI COMPRAVENDITA
9. Allegato 009_ISCR. DEL 05.11.2013 RG n. 26088 RP n. 2544
10. Allegato 010_ISCR. DEL 15.02.2021 RG n. 3445 RP n. 446
11. Allegato 011_PRG
12. Allegato 012_Stato legittimato urbanisticamente e catastalmente
13. Allegato 013_Stato urbanisticamente e catastalmente accertato
14. Allegato 014_Stato legittimato urbanisticamente e catastalmente
15. Allegato 015_Stato urbanisticamente e catastalmente accertato
16. Allegato 016_Stato legittimato urbanisticamente e catastalmente
17. Allegato 016_Stato legittimato urbanisticamente e catastalmente
18. Allegato 017_Stato urbanisticamente e catastalmente accertato
19. Allegato 018_Stato edilizio legittimato
20. Allegato 019_CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E DI STATO CIVILE
21. Allegato 020_VISURA C.C.I.A.A
22. Allegato 021_PERMESSO DI COSTRUIRE 2006
23. Allegato 022_PERMESSO A COSTRUIRE IN VARIANTE 2008
24. Allegato 023_RELAZIONE DI STRUTTURA ULTIMATA
25. Allegato 024_COLLAUDO STRUTTURALE
26. Allegato 025_DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI DL
27. Allegato 026_COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI COMMITTENTI
28. Allegato 027_OMI
29. Allegato 028_Via Spinete 310
30. Allegato 029_Via Danimarca 395
31. Allegato 030_Via Madonna delle Grazie 330
32. Allegato 031_Via Madonna delle Grazie 290
33. Allegato 032_Via Madonna delle Grazie 280
34. Allegato 033_Documentazione fotografica

Ing. Macera Vladimiro
Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccagorga, Latina
Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina
cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.03.18
miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu
C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598
ISI Associato Ingegneria Sismica Italiana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009