



TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE DI LATINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°532/2017 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. A. LULLI

Attore

DOBANK S.p.a.
quale mandataria di

FINO 1 SECURISTATION srl
45 VIA MAJNO - 20122 MILANO (MI)
Avvocato FILIPPO PAOLELLI
19 VIA dello statuto 04100 LATINA (LT)
avvfilippopaolelli@cnfpec.it

ITALFONDIARIO SIENA NPL 2018 SRL
Via Cola di Rienzo, n. 252, 00192-Roma
marikamiceli@ordineavvocatiroma.org

Convenuto
<<OMISSIS>>
X VIA XXXXXXXXXX 040XX XXXXX (XX)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA


ingegnere **giovanni nardella**
04023 FORMIA (LT) 28/b via o. testà

IDA 256

Data	Descrizione
4/04/2023	EMISSIONE "A"

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

SOMMARIO

1	GENERALITA' DELLA PROCEDURA	5
1.1	Incarico	7
1.2	Operazioni peritali	8
1.2.1	Attività svolte.....	8
1.2.2	Elaborati prodotti e acquisiti	9
2	IDENTIFICAZIONE DEI BENI	15
2.1	Patrimonio immobiliare	17
2.1.1	Via Sciobaco - Località San Magno	17
2.1.2	Via Capocroce - Località Tratturo	17
2.1.3	Via Ponte Perito - Località Perito.....	17
2.1.4	Via Appia lato Monte San Biagio - Località Grotte	17
2.1.5	Via San Libertino n.14 Località Feudo.....	17
2.2	Verifiche.....	19
2.2.1	Verifiche preliminari	19
2.2.2	Verifica della documentazione ipocatastale.....	21
2.3	Situazione catastale	24
2.3.1	Situazione catastale terreno via Sciobaco.....	24
2.3.2	Situazione catastale terreno via Capocroce (Tratturo).....	28
2.3.3	Situazione catastale terreno via Perito.....	31
2.3.4	Situazione catastale fabbricato in Via Appia.....	35
2.3.5	Situazione catastale fabbricato in Via San Libertino.....	43
3	DESCRIZIONE e CONSISTENZA DEI BENI	81
3.1	PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	83
3.1.1	Zone urbane	83
3.1.2	Criteri di calcolo della consistenza degli immobili.....	85
3.2	TERRENO DI VIA SCIOBACO.....	86
3.2.1	Zona.....	86
3.2.2	Terreni.....	86
3.3	TERRENO DI VIA CAPOCROCE (LOC. TRATTURO).....	87
3.3.1	Zona.....	87
3.3.2	Terreni.....	87
3.4	TERRENI DI VIA PONTE PERITO LOCALITA' PERITO.....	89

3.4.1	Zona.....	89
3.4.2	Terreni.....	89
3.5	FABBRICATO PER INDUSTRIA VIA APPIA	91
3.5.1	Zona urbana.....	91
3.5.2	Fabbricato	94
3.5.3	Abilitazione edilizia	100
3.6	FABBRICATO DI VIA SAN LIBERTINO	103
3.6.1	Zona urbana.....	103
3.6.2	Edificio	105
3.6.3	Abilitazione edilizia	106
3.6.4	Abitazione 1 – interno 2.....	108
3.6.5	Abitazione 2 – interno 3.....	112
3.6.6	Abitazione 3 – interno 4.....	116
4	STIMA DEI BENI	121
4.1	Criteri di stima	123
4.1.1	Criteri generali.....	123
4.1.2	Criteri per i terreni.....	123
4.1.3	Criteri per i fabbricati	124
4.2	Terreni	126
4.2.1	Valore normale.....	126
4.2.2	Valori reali.....	128
4.3	Fabbricati	131
4.3.1	Valore normale.....	131
4.3.2	Valori reali.....	137
4.4	Valore del patrimonio immobiliare	145
4.4.1	Valore complessivo.....	145
4.4.2	Giudizio sulla divisibilità.....	145
5	CONCLUSIONI.....	147

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

<Pagina bianca>

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1

GENERALITA’ DELLA PROCEDURA

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

<Pagina bianca>

ASTE
GIUDIZIARIE.

A stylized illustration of a wooden gavel, positioned diagonally with the head pointing towards the bottom right. The gavel is light brown with a darker brown head and a lighter handle.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1.1 INCARICO

Nell'ambito della esecuzione immobiliare n°532/2017 R.G. promossa dalla FINO 1 SECURISTATION srl, nei confronti di <<OMISSIS1>> (<<OMISSIS2>>); il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra LULLI con provvedimento del 02/05/2019 ha nominato l'ingegnere Giovanni NARDELLA, iscritto al n°1288 dell'Ordine degli Ingegneri di Latina - nonché al n°461/03 dell'Albo dei Consulenti del Tribunale di Latina – consulente tecnico d'ufficio.

Il 04/07/2019 il Dirigente ha conferito al CTU l'incarico relativo agli immobili riportati nell'atto di pignoramento n°5740 del 24/11/2017 (trascritto il 14/12/2017 R.P. n°19752, R.G. n°27791) di proprietà del signor <<OMISSIS1>> e precisamente:

1. Terreno sito in Fondi Località Sciobacco
distinto al NC T di Fondi al foglio 16 p.lla 600 di are 16.00;
2. Terreno sito in Fondi Località Trattuto
distinto al NCT di Fondi al foglio 52 p.lla 175 di are 25.10;
3. Terreno sito in Fondi Località Perito
distinto al NCT di Fondi al foglio 45 p.lla 80 di are 15.49;
4. Terreno sito in Fondi Località Grotte
distinto al NCT di Fondi al foglio 21 p.lla 704 di are 2.48;
5. Fabbricato sito in Fondi Via Appia Nuova Km. 11
distinto al N.C.E.U. di Fondi al foglio 21 p.lla 684 cat. D/7;
6. Fabbricato sito in Fondi Via Appia Nuova Km. 11
distinto al N.C.E.U. di Fondi al foglio 21 P. 685 sub. 1 cat. D/7;
7. Locale-Magazzino sito in Fondi Via San Libertino n.14
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 4 di Mq. 36;
8. Locale-Magazzino sito in Fondi Via San Libertino n.10
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 5 di Mq. 31;
9. Locale-Magazzino sito in Fondi Via San Libertino n.8
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 6 di Mq. 31;
10. Fabbricato sito in Fondi Via San Libertino n. 14
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 8;
11. Fabbricato sito in Fondi Via San Libertino n. 10
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub 9;
12. Fabbricato sito in Fondi Via San Libertino n.8
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 10;
13. Appartamento sito in Fondi Via San Libertino n.12
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 12
cat. A/2 di vani 7 int. 2;
14. Appartamento sito in Fondi Via San Libertino n.12
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 13
cat. A/2 di vani 7 int.3;
15. Appartamento sito in Fondi Via San Libertino n.12
distinto al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 22 P. 1456 sub. 14
cat. A/2 di vani 7 int.4;



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1.2 OPERAZIONI PERITALI

1.2.1 Attività svolte

Il 28/08/2019 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali – la richiesta di acquisizione degli atti relativi all'accatastamento delle unità immobiliari urbane (UIU) oggetto della procedura.

Il 27/08/2019 è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi richiesta di copie di atti depositati in archivio relativi agli immobili in oggetto.

In data 08/08/2018 il G.E. Dott. M. G. Agozzino, considerato che dalla documentazione ipotecaria emergeva un precedente pignoramento sullo stesso bene; ha mandato gli atti alla Cancelleria per attestare preliminarmente l'inesistenza di precedenti procedimenti esecutivi incardinati presso questo Tribunale a seguito del suddetto pignoramento.

Sulla base delle verifiche effettuate la procedura è stata sospesa in quanto sugli stessi immobili era stata avviata anche la procedura n.712/2012 assegnata al Giudice A. Lulli; dunque, il 10/12/2018 si è disposto la trasmissione degli atti al Presidente di Sezione i provvedimenti di competenza.

La procedura è stata successivamente ripresa con provvedimento del G.E. dott.sa A. Lulli.

Il 31/10/2022 è avvenuta la visita presso l'abitazione compresa nel fabbricato ubicato in Via SAN LIBERTINO (Foglio 22, part. 1456 sub 13). Sui luoghi, oltre il CTU, era presente il signor <<OMISSIS4>>; nell'occasione è stato eseguito il rilievo fotografico dell'abitazione.

Il 31/10/2022 ed sono avvenute le visite presso il fabbricato ubicato in Via Appia Lato Monte San Biagio (Foglio 21, part. 685 sub 1). Sui luoghi, oltre il CTU, era presente il signor <<OMISSIS5>>; nell'occasione è stato eseguito il rilievo fotografico del fabbricato.

Il 12/11/2022 è avvenuta la visita presso le restanti abitazioni comprese nel fabbricato ubicato in Via SAN LIBERTINO (Foglio 22, part. 1456 sub 14 e 12 ovvero interni 2 e 4). Sui luoghi, oltre il CTU, era presente la signora <<OMISSIS9>>; nell'occasione è stato eseguito il rilievo fotografico delle due abitazioni.

Il 28/11/2022 è stata presentata presso la Conservatoria dei Registri (Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare) la richiesta di acquisizione degli atti relativi agli immobili riportati nel verbale di pignoramento, al fine di verificare l'esistenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni rispetto a quelle riportate nella documentazione ipocatastale (per la documentazione acquisita dal CTU vedi Tabella 3 a pagina 12, per la documentazione ipocatastale vedi Tabella 5 a pagina 23).

Il 26/01/2023 il CTU ha effettuato un nuovo accesso presso gli uffici del comune di Fondi al fine di verificare lo stato di avanzamento delle pratiche di condono edilizio intestate al signor <<OMISSIS1>>.

Il 4/02/2023 è avvenuta la visita sui terreni con il fine di verificarne l'accessibilità. In questa occasione era presente il signor <<OMISSIS12>> che ha accompagnato il CTU sui luoghi dei tre terreni indicandone la posizione e le vie di accesso. In questa occasione, ci si è recati sui terreni in località Capocroce (41°19'16.8"N 13°23'24.1"E) l'accesso avviene da uno stradello parallelo al canale in corrispondenza tra l'incrocio tra via Capocroce e Via Magliotti. Successivamente ci si è recati in Località Ponte Perito (41°20'09.2"N 13°26'25.8"E), l'accesso avviene da uno stradello parallelo alla ferrovia in corrispondenza tra l'incrocio tra via Ponte Perito e la ferrovia Direttissima Roma – Napoli. Successivamente ci si è recati in località San Giacomo (41°19'17.13.414518° E) dove si è verificato l'accesso rappresentato da una traversa laterale di via San Giacomo, in questa circostanza si è verificato che lo stradello è chiuso da due paletti uniti da una catena.

Il 24/02/2023 il CTU ha provveduto ad inviare alle parti (vedi allegato A19) la versione preliminare della relazione, per eventuali osservazioni e/o chiarimenti. Alla data attuale non sono pervenute osservazioni dalle parti.

1.2.2 Elaborati prodotti e acquisiti

1.2.2.1 Produzione del CTU

La relazione è integrata con gli elaborati allegati, illustrati nella Tabella 1.

N	TIPO	DESCRIZIONE
A00	RELAZIONE	RELAZIONE CTU
A01	VERBALE	VERBALE
A02	FOTOGRAFIE	COMPLESSO IMMOBILIARE ABITAZIONI VIA SAN LIBERTINO
A03	DISEGNO	COMPLESSO IMMOBILIARE – PLANIMETRIA
A04	DISEGNO	COMPLESSO IMMOBILIARE – Pianta Piano Terra
A05	DISEGNO	COMPLESSO IMMOBILIARE – LOCALI DI SERVIZIO
A06	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – PLANIMETRIA
A07	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 2.
A08	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 3.
A09	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 4.
A010	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 2 - SOTTOTETTO.
A11	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 3 - SOTTOTETTO.
A12	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 4 - SOTTOTETTO.
A13	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 2 – LOCALE P.T.
A14	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 3 – LOCALE P.T.
A15	DISEGNO	ABITAZIONE VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 4 – LOCALE P.T.
A16	DOCUMENTO	ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – P.1456 Sub 12
A17	DOCUMENTO	ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – P.1456 Sub 13
A18	DOCUMENTO	ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – P.1456 Sub 14
A19	LETTERA	NOTA TRASMISSIONE PARTI CON RICEVUTA DI CONSEGNA

Tabella 1 elaborati allegati alla relazione prodotti dal CTU

Gli originali sono allegati alla copia del Giudice.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1.2.2.2 Agenzia delle Entrate – Catasto

Dall'Agenzia del Territorio, rispettivamente dai *Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare* è stata acquisita la documentazione riportata in tabella 2 ed in tabella 3.

1.2.2.2.1 CATASTO

Dal Catasto sono state acquisite mappe, elaborati planimetrici, visure e planimetrie.

N	TIPO	DESCRIZIONE
B01	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 16 P. 600 (VIA SCIOBACO)
B02	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 45 P.80 (VIA PERITO)
B03	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 52 P.175 (VIA CAPOCROCE)
B04	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 21 P.704 (VIA GROTTI)
B05	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 21 P.685 (VIA APPIA)
B06	DISEGNO	ESTRATTO MAPPA WEGIS FOGLIO 22 P.1456 (VIA SAN LIBERTINO)
B07	DISEGNO	ELABORATO PLANIMETRICO F.21 P.685
B08	DISEGNO	ELABORATO PLANIMETRICO F.22 P.1456
B09	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 21 Part. 685 Sub 4
B10	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 21 Part. 685 Sub 14
B11	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 21 Part. 685 Sub 18
B12	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 4
B13	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 5
B14	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 6
B15	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 8
B16	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 9
B17	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 10
B18	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 12
B19	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 13
B20	DISEGNO	NCEU PLANIMETRIA IMMOBILE – Foglio 22 Part. 1456 Sub 14
B21	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 16 P. 600 (VIA SCIOBACO)
B22	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 45 P.80 (VIA PERITO)
B23	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 52 P.175 (VIA CAPOCROCE)
B24	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 21 P.704 (VIA GROTTI)
B25	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 21 P.685 (VIA APPIA)
B26	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. FOGLIO 22 P.1456 (VIA SAN LIBERTINO)
B27	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. F.21 P.685

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

N	TIPO	DESCRIZIONE
B28	DISEGNO	VISURA STORICA C.T. F.22 P.1456
B29	DISEGNO	VISURA STORICA- Foglio 21 Part. 685 Sub 1
B30	DISEGNO	VISURA STORICA- Foglio 22 Part. 1456 Sub 4
B31	DISEGNO	VISURA STORICA- Foglio 22 Part. 1456 Sub 5
B32	DISEGNO	VISURA STORICA- Foglio 22 Part. 1456 Sub 6
B33	DISEGNO	VISURA STORICA- Foglio 22 Part. 1456 Sub 8
B34	DISEGNO	VISURA STORICA- Foglio 22 Part. 1456 Sub 9
B35	DISEGNO	VISURA STORICA- Foglio 22 Part. 1456 Sub 10
B36	DISEGNO	VISURA STORICA- Foglio 22 Part. 1456 Sub 12
B37	DISEGNO	VISURA STORICA- Foglio 22 Part. 1456 Sub 13
B38	DISEGNO	VISURA STORICA- Foglio 22 Part. 1456 Sub 14

Tabella 2 documenti acquisiti dal Catasto

Dall'elaborato planimetrico della particella 685 si deduce che il sub 1 sia stato variato e sostituito prima dal sub 14, poi dal sub 18.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1.2.2.2.2 CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Dalla *Conservatoria dei Registri Immobiliari* sono state acquisite informazioni relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni relative agli immobili interessati dalla procedura.

N	TIPO	DESCRIZIONE	
C01	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE C.T. FOGLIO 16 P. 600 (VIA SCIOBACO)	6,30
C02	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE C.T. FOGLIO 45 P.80 (VIA PERITO)	6,30
C03	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE C.T. FOGLIO 52 P.175 (VIA CAPOCROCE)	6,30
C04	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE C.T. FOGLIO 21 P.685 (VIA APPIA)	0,00
C05	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE C.T. FOGLIO 22 P.1456 (VIA SAN LIBERTINO)	0,00
C06	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE- Foglio 21 Part. 685 Sub 1	6,30
C07	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE- Foglio 22 Part. 1456 Sub 18	6,30
C08	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE- Foglio 22 Part. 1456 Sub 4	0,00
C09	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE- Foglio 22 Part. 1456 Sub 5	0,00
C10	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE- Foglio 22 Part. 1456 Sub 6	0,00
C11	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE- Foglio 22 Part. 1456 Sub 8	0,00
C12	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE- Foglio 22 Part. 1456 Sub 9	0,00
C13	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE- Foglio 22 Part. 1456 Sub 10	0,00
C14	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE- Foglio 22 Part. 1456 Sub 12	6,30
C15	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE- Foglio 22 Part. 1456 Sub 13	6,30
C16	DOCUMENTO	ISPEZIONE IMMOBILE- Foglio 22 Part. 1456 Sub 14	6,30
			50,4

Tabella 3 documenti acquisiti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1.2.2.3 Comune di Fondi

Dall'Ufficio Tecnico Comunale sono stati acquisiti documenti relativi agli immobili oggetto della procedura (Tabella 4).

N	TIPO	DESCRIZIONE
D01	DOCUMENTO	RICHIESTA ACCESSO ATTI del 27/08/2019
---	-----	COMPLESSO VIA SAN LIBERTINO
D02	DOCUMENTO	LICENZA EDILIZIA 2366 DEL 22/05/1973 - LICENZA E GRAFICI
D03	DOCUMENTO	PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.771 DEL 13/03/2006 - LICENZA E GRAFICI
---	-----	EDIFICIO VIA APPIA LATO ROMA
D04	DOCUMENTO	RICHIESTA ACCESSO ATTI del 31/12/2022
D05	DOCUMENTO	PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN COMPLESSO PER LA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DELLA FRUTTA. PARERE FAVOREVOLE C.E.C. DEL 30/05/1971 - LICENZA
D06	DOCUMENTO	PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN COMPLESSO PER LA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DELLA FRUTTA. PARERE FAVOREVOLE C.E.C. DEL 30/05/1971 - GRAFICI
D07	DOCUMENTO	PROGETTO IN SANATORIA L.47/85. DOMANDA DI CONDONO N.1/8775/86. FABBRICATO ADIBITO ALLA LAVORAZIONE E VENDITA DEI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI. PROT-4071/A DEL 29/01/2004

Tabella 4 documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di FONDI

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

<Pagina bianca>

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

<Pagina bianca>

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.1 PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare, descritto nell'elenco riportato al punto 1 a pagina 5, è costituito da quindici unità distinte tra terreni e fabbricati, da un primo esame si evince che gli immobili sono ubicati in cinque differenti zone del territorio di Fondi:

1. Via Sciobaco - Località San Magno
2. Via Capocroce - Località Tratturo
3. Via Ponte Perito - Località Perito
4. Via Appia lato Monte San Biagio - Località Grotte
5. Via San Libertino n.14 - Località Feudo

2.1.1 Via Sciobaco - Località San Magno

In questa località è presente un terreno:

- Terreno distinto al NC T di Fondi al foglio 16 P. 600 di are 16.00;

2.1.2 Via Capocroce - Località Tratturo

In questa località è presente un terreno:

- Terreno distinto al NCT di Fondi al foglio 52 p,lla 175 di are 25.10;

2.1.3 Via Ponte Perito - Località Perito

In questa località è presente un terreno:

- Terreno distinto al NCT di Fondi al foglio 45 P. 80 di are 15.49;

2.1.4 Via Appia lato Monte San Biagio - Località Grotte

In questa località sono presenti un terreno e due fabbricati:

- Terreno Località Grotte distinto al NCT di Fondi al foglio 21 P. 704 di are 2.48;
- Fabbricato sito in Fondi Via Appia Nuova Km. 11
distinto al N.C.E.U. di Fondi al foglio 21 P. 684 cat. D/7;
- Fabbricato sito in Fondi Via Appia Nuova Km. 11
distinto al N.C.E.U. di Fondi al foglio 21 P. 685 sub. 1 cat. D/7;

2.1.5 Via San Libertino n.14 Località Feudo

In questa località è presente un fabbricato - identificato in catasto sul foglio n.22 con la particella n.1456 - all'interno del quale sono contenute tre abitazioni con relativi locali magazzini e corti esterne esclusive, raggruppate nel modo seguente:

1. Unità immobiliare piano primo lato nord-ovest
 - a. Appartamento sub. 12 cat. A/2 di vani 7 int. 2;
 - b. Locale-Magazzino sub. 6 di Mq. 31;
 - c. Corte sub. 10;
2. Unità immobiliare piano secondo lato sud - est
 - a. Appartamento sub. 13 cat. A/2 di vani 7 int. 3;
 - b. Locale-Magazzino sub. 4 di Mq. 35;



Pubblicazione o riproduzione

- c. Corte sub, 8;
- 3. Unità immobiliare piano secondo lato nord-ovest
 - a. Appartamento sub. 14 cm. A/2 di vani 7 int. 4;
 - b. Locale-Magazzino sub. 5 di Mq. 31
 - c. Corte sub 9;

Nella descrizione e nell'ambito della stima si farà riferimento a **sette** lotti corrispondenti a tre terreni, al capannone in Via Appia ed alle tre abitazioni in Via San Libertino.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.2 VERIFICHE

2.2.1 Verifiche preliminari

Nel seguito si riportano le verifiche preliminari effettuate sulle unità immobiliari urbane (UIU) oggetto della procedura effettuate all'inizio delle operazioni peritali, prima della visita sui luoghi, con il fine di verificare se quanto riportato nella descrizione dell'atto introduttivo fosse corrispondente con quanto risultante effettivamente agli atti.

2.2.1.1 Terreni

2.2.1.1.1 TERRENO IN LOCALITÀ SCIORACIO

Il terreno non è immediatamente riconoscibile sulle mappe, perché non definito da limiti fisici. A tal fine, per ottenere la posizione, è stato necessario effettuare la sovrapposizione della mappa catastale con le foto aeree.

La posizione ha le seguenti coordinate: 41.363464°N 13.414518° E

2.2.1.1.2 TERRENO IN LOCALITÀ TRATTURO

Come nel caso precedente il terreno non è immediatamente riconoscibile sulle mappe. Per definire la posizione è stato necessario effettuare la sovrapposizione tra mappa catastale e foto aeree.

La posizione ha le seguenti coordinate: 41°19'16.8"N 13°23'24.1"E

2.2.1.1.3 TERRENO IN LOCALITÀ PERITO

Come nel caso precedente il terreno non è immediatamente riconoscibile sulle mappe. Per definire la posizione è stato necessario effettuare la sovrapposizione tra mappa catastale e foto aeree.

La posizione ha le seguenti coordinate: 41°20'09.2"N 13°26'25.8"E

2.2.1.2 Immobile di via Appia lato Roma

Per quanto concerne:

- il subalterno 1 della particella 685, si rileva che è intervenuta la variazione dei subalterni per cui il subalterno 1, è stato successivamente identificato con il subalterno 14, mentre oggi è identificato con il subalterno 18.
- La particella n.684 è un locale tecnico posto in un'altra proprietà, non accessibile se non mediante il passaggio nella corte altrui.
- il terreno identificato con la particella 704 risulta assorbito nella particella 685.

Nella figura successiva relativa ad un estratto di mappa del 2013 si vede come la particella identifichi un terreno adiacente la particella 685.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Figura 1 Terreno identificato dalla particella n.704 l.21 estratto del 2013

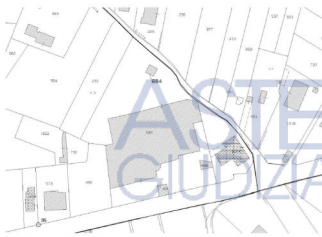


Figura 2 Terreno identificato dalla particella n.704 l.21 estratto del 2022

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.2.1.3 Immobile di via San Libertino

Rispetto a quanto riportato nell'atto introduttivo si rileva che le unità ricomprese dai punti n.7 al punto n.15 sono costituite da:

1. Abitazioni civili;
2. Vani accessori a servizio indiretto - Sottotetto;
3. Locali Garage e corte esterna di pertinenza esclusiva.

Dall'esame dei luoghi risulta che i diversi subalterni possono essere ricompresi in tre unità immobiliari destinate ad abitazioni e vani accessori costituenti tre delle quattro unità presenti nel fabbricato. La quarta unità abitativa presente nel fabbricato è esclusa da questa procedura.

2.2.2 Verifica della documentazione ipocatastale

La documentazione ipocatastale, depositata il 14/02/2018, è costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta in data 20/01/2018.

Da questa si evince che i beni oggetto di verifica, nel ventennio preso in esame alla data del 12/01/2018, sono pervenuti a <<OMISSIS1>> :

1. in parte in forza di successione in morte di <<OMISSIS6>> , nato in Fondi il 03/02/1900, deceduto il 09/06/1961, giusta conforme **dichiarazione di successione** registrata presso l'Ufficio del Registro ai nn. 28/190. trascritta a Caserta il **02/01/1963** ai nn. 7/7, congiuntamente ai signori <<OMISSIS7>> , nato in Fondi il 18/04/1925 e <<OMISSIS8>> , nato in Fondi il 01/08/1932; successione accettata tacitamente virtù di atto del Notaio Mario Linares da Napoli in data 12/10/1971, trascritto a Caserta il 15/11/1971 ai nn. 36434/32737 e successivo atto di divisione ai rogiti del Notaio Pierleonardo Giuliani da Ponza in data 10/12/1973 rep. n. 2394, trascritto a Latina il 09/01/1974 ai nn. 603/510;
2. in parte in virtù di **atto di donazione** ai rogiti del Notaio Pierleonardo Giuliani da Ponza in data **10/12/1973** rep. n. 2394, trascritto a Latina il 09/01/1974 ai nn. 604/511 da potere di <<OMISSIS11>> , nata in Fondi il 29/11/1903;
3. in parte in virtù di **atto di scioglimento e messa in liquidazione** con assegnazione ai soci di **società in nome collettivo** ai rogiti del Notaio Antonio Schettino da Fondi in data **31/07/1979** rep. n. 697, trascritto a Latina il 23/08/1979 ai nn. 11733/9741 congiuntamente ai signori <<OMISSIS8>> , nato in Fondi il 01/08/1932, **codice fiscale STR DNC 32M01 D662Q** da potere di CONSER FRUTTA F.LLI XXXXXX - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO, con sede in Fondi;
4. in parte in virtù di **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Giovanni Battista Visco-
giosi da Fondi in data **31/12/1988**, Rep. n. 8024/982, trascritto a Latina il 28/01/1989 ai n.2012/1526 da potere della FREDFRIGO - s.n.c. di XXXXXXXX" in stato di liquidazione con sede in Fondi, **codice fiscale 00333610590**;
5. in parte in virtù di **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Giovanni Battista Visco-
giosi da Fondi in data **25/02/2004** Repertorio 31496/5540, trascritto a Latina ai n.9791/6395, da potere del signor <<OMISSIS8>> sopra generalizzato;

Al signor <<OMISSIS8>> quanto oggetto della presente relazione pervenne per giusti titoli ultravventennali.

Inoltre, nella stessa documentazione si segnala:

contratto preliminare ai rogiti del Notaio Antonio Domenico Morelli da Fondi il 14/02/2006, Rep. n. 35254, trascritto a Latina il 14/2/2006 ai n.ri 4654/2659, tra l'esecutato signor <<OMISSIS1>> sopra generalizzato e la società IMMOBILIARE ACHIAN S.R.L. con sede a Pontecorvo, **codice fiscale 01931140600**.

Per quanto concerne le formalità rilevate nel rapporto del notaio si rilevano:

1. **ISCRIZIONE NN. 14079/5351 del 3/4/2007**,
nascente da ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina in data 26/3/2007 rep. n. 519/2007 a favore di **BANCA DI ROMA SPA**, con sede in Roma, codice fiscale 06978161005 (proprietà 1/1) (domicilio ipotecario eletto non specificato) e contro <<OMISSIS1>>, nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale <<OMISSIS3>> (proprietà 1/1) - capitale euro 1.180.244,26 totale euro 1.425.000,00;
2. **ISCRIZIONE NN. 14080/5352 del 3/4/2007**,
nascente da ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina in data 26/3/2007 rep. n. 518/2007 a favore di **BANCA DI ROMA SPA**, sede Roma, codice fiscale 06978161005 (proprietà 1/1) (domicilio ipotecario eletto non specificato) e contro <<OMISSIS1>>, nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale XXXXXXX (proprietà 1/1) - capitale euro 67.884,96 totale euro 84.000,00;
3. **ISCRIZIONE NN. 28510/9643 del 24/7/2007**,
nascente da ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina, sezione distaccata di Terracina, in data 6/7/2007 rep. n. 451/2007 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 (proprietà 1/1) (domicilio ipotecario eletto non specificato) e contro <<OMISSIS1>>, nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale XXXXXXX (proprietà 1/1) - capitale euro 169.623,26 totale euro 195.000,00;
4. **TRASCRIZIONE NN. 26546/18407 del 12/12/2012**,
nascente da pignoramento notificato dal Tribunale di Latina, sezione distaccata di Terracina, in data 21/11/2012, rep. n. 1726/2012, a favore di **IMMOBILIARE ACHIAN S.R.L.** con sede in Pontecorvo, codice fiscale 01931140600 (proprietà 1/1) e contro <<OMISSIS1>>, nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale XXXXXXX (proprietà 1/1);
5. **ISCRIZIONE NN. 19012/2801 del 24/9/2015**,
nascente da ipoteca legale a garanzia di atto di Equitalia Sud S.p.a. in data 23/9/2015 rep. n. 966/5715 a favore di **EQUITALIA SUD S.P.A.** con sede in Roma, codice fiscale 11210661002 (proprietà 1/1) (domicilio ipotecario eletto in Latina, S.S. dei Monti Lepini KM 51.260) e contro <<OMISSIS1>>, nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale XXXXXXX (proprietà 1/1) - capitale euro 70.219,19 totale euro 140.438,38;
6. **ISCRIZIONE NN. 21872/3341 del 4/10/2017**,
nascente da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a garanzia di atto dell'Agenzia delle Entrate-riscossione in data 3/10/2017 rep. n. 2654/5717 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma, codice fiscale 13756881002 (proprietà 1/1) (domicilio ipotecario eletto in Latina, S.S. dei Monti Lepini KM 51.260) e contro <<OMISSIS1>>, nato in Fondi il XX/XX/19XX, codice fiscale STR NNI 35D4 D6621 (proprietà 1/1) - capitale euro 25.905,70 totale euro 51.811,40;
7. **TRASCRIZIONE NN.27951/19752 del 14/12/2017**,
nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Latina in data 22/11/2017, repertorio n.4461 a favore di **FINO 2 SECURITISATION SRL**, con sede in Milano, codice fiscale 099664963 (proprietà 1/1) e contro <<OMISSIS10>>, nato in Ragusa il 30/09/1962, codice fiscale CLM NML 82130 H163V (proprietà 1/1).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Inoltre, dalla procedura risultano gli ulteriori seguenti creditori:

1. Banca Monte dei Paschi di Siena
2. Agenzia delle entrate – Riscossione di Latina – Equitalia Sud
3. ITALFONDIARIO SPA in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.r.l.,

Nella tabella successiva si riporta una sintesi delle iscrizioni e trascrizioni riportate nella certificazione notarile.

N.	NOTA	R.P.	R.G.	DATA PRES.	DESCRIZIONE
1	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE
2	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE
3	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	IPOTECA GIUDIZIALE
4	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO
5	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
6	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINIST./RISCOSSIONE
7	TRASCRIZIONE	19752	27951	14/12/2017.	PIGNORAMENTO

Tabella 5 Sintesi delle scritture rilevate nella certificazione notarile del 14/02/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3 SITUAZIONE CATASTALE

Nel seguito si riportano le situazioni catastali delle unità immobiliari oggetto della procedura.

2.3.1 Situazione catastale terreno via Sciobaco

2.3.1.1 Mappe

Nel seguito si riporta l'estratto di mappa su aerofoto relativo alla particella 600 sul foglio 16.



Figura 3 Estratto di mappa aggiornato

2.3.1.2 Variazioni immobile ed intestati della F.16 particella 600

Nel C.T. l'unità è identificata sul foglio 16 con la particella n°600, classificata come Agrumento Classe 3 con una rendita D. di € 28,92 ed un R.A. di € 13,22.

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Aggiornamento del 10/12/1973 – Variazione classamento unità immobiliare.

Gli intestati sono:

1. <<OMISSIS>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX*

(1) Proprietà per 1000/1000

2.3.1.2.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

2.3.1.2.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 10/12/1973

Situazione dell'immobile dal 10/12/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICATIVI				DATI PRESENTAZIONE	
	Foglio	Particella	Sub.	Quad.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Datata	Reddito	Aut. (mq)	Aut. (mq)
1	16	600			AGRUMENTO 3	10.00	10.00	28.92	13.22	13.22
Totale						10.00	10.00	28.92	13.22	13.22

Totale dati tecnici relativi a questa unità immobiliare

- foglio 16 particella 600

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2.3.1.2.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione dell'immobile che ha originato il procedimento dell'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICATIVI				DATI DIFFERENZIALI	
	Tipologia	Periodo	Sett.	Pers.	Qualifica Classe	Superficie (m ²)	Dato	Destino	Superficie (m ²)	Destino
1	IM	III	-	-	AGRI-CULTURA	3	30	30	30	30

1. Intervento alla data della richiesta derivata dai seguenti atti:

2.3.1.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

2.3.1.2.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 10/12/1973

Situazione degli intestati dal 10/12/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973	INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973	Dir. al 10/12/1973

INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973

Situazione degli intestati dal 10/12/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973	INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973	Dir. al 10/12/1973

INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973

2.3.1.2.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione degli intestati dal 10/12/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973	INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973	Dir. al 10/12/1973

INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973

Situazione degli intestati dell'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973	INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973	Dir. al 10/12/1973

INTERVENTO Successione a P. 10/12/1973

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.1.3 Esame della documentazione ipocatastale

2.3.1.3.1 SCRITTURE RESULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2004 - Registro Particolare 9847 Registro Generale 15708 (¹)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE - SEZ. PENALE Repertorio 98/2004 del 14/05/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Nota disponibile in formato elettronico.

¹ Scrittura non riportata nella documentazione ipocatastale.

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
3	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
4	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
5	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RESCOSSIONE
6	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 6 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12

2.3.1.3.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	2801	19012	24/08/2005	IPOTECA LEGALE
3	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nelle scritture riportate nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

2.3.1.4 Proprietà

La proprietà dell'immobile è del signor <<OMISSIS1>> giusta ATTO PUBBLICO di DONAZIONE del 10/12/1973 Rep. n.: 2394 Notaio GIULIANI di PONZA da potere di <<OMISSIS11>>(Registrazione: UR Sede: FORMIA Volume: 59 n: 3671 del 18/12/1973 (n. 18278)).

2.3.1.5 Possesso

Al momento della verifica dei luoghi svolta il 4/04/2023, non è stato possibile accedere all'interno del terreno.

Successivamente in data 4/02/2023 è stato possibile effettuare una visita sul terreno, mediante strada privata accessibile da via Sciobacco, lo stradello è chiuso da due paletti uniti da una rete. Presumibilmente questo è di altra proprietà gravata da servitù

Il possesso dell'immobile sia del signor <<OMISSIS1>>.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

2.3.2 Situazione catastale terreno via Capocroce (Tratturo)

2.3.2.1 Mappe

Nel seguito si riporta l'estratto di mappa relativo alla particella 175 sul foglio 52.



Figura 4 Estratto di mappa aggiornato

2.3.2.2 Variazioni immobile ed intestati della F.52 particella 175

Nel C.T. l'unità è identificata sul foglio 52 con la particella n°175, classificata come Seminaturo Classe 1 con una rendita D. di € 26,57 ed un R.A. di € 18,90.

Dall'impianto meccanografico alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Aggiornamento del 10/12/1973 –
Variazione negli intestati per voltura per istrumento atto pubblico.

Gli intestati sono:

1. <<OMISSIS>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX* (1) Livellario

2.3.2.2.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

2.3.2.2.1.1 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione dell'immobile all'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CATASTRALI		DATI IMMOBILIARI	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Quant. Classe	Superficie Cat.	Rendita	Aggiorn.
1	52	175	-	SEMINATURO	3	0,00	Rendita D. di € 26,57 R.A. di € 18,90	Aggiorn. D. di € 26,57 R.A. di € 18,90
Stato						Superficie	0,00	

2.3.2.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

2.3.2.2.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 10/12/1973

Situazione degli intestati dal 10/12/1973		DATI IDENTIFICATIVI		DATI IMMOBILIARI	
N.	1	Foglio	52	Particella	175
Intestatario		COSETTI ROBERTO			
Intestatario		COSETTI ROBERTO			

2.3.2.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Strumento degli intestati dell'impianto meccanografico

IN	DETTA ASSICURAZIONE	CONDIZIONE	DETTA E CONDIZIONE
1	CONDIZIONE ASSICURAZIONE con CONDIZIONE 1011/1901	CONDIZIONE CONDIZIONE	CONDIZIONE CONDIZIONE
CONDIZIONE CONDIZIONE	CONDIZIONE CONDIZIONE	CONDIZIONE CONDIZIONE	CONDIZIONE CONDIZIONE

2.3.2.3 Esame della documentazione ipocatastale

2.3.2.3.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2004 - Registro Particolare 9847 Registro Generale 15708

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE - SEZ. PENALE Repertorio 36/2004 del 14/05/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2 - Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)

2. ISCRIZIONE del 29/07/2004 - Registro Particolare 5617 Registro Generale 22535

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio 605/83 del 05/11/1984
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 960 del 14/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1393 del 02/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 960 Registro Generale 4647

Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 34202/2006 del 13/01/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di rilievo: Iscrizione n. 5617 del 2004

4. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico

B. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	TRASCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTREZIONE DI BENI
4	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGUNTIVO
5	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGUNTIVO
6	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGUNTIVO
7	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 7 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12

2.3.2.3.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	TRASCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO
2	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
3	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINIST./RISCOSSIONE
4	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

2.3.2.4 Proprietà

La proprietà dell'immobile è del signor <<OMISSIS1>> giusta ATTO PUBBLICO di DONAZIONE del 10/12/1973 Rep. n.: 2394 Notaio GIULIANI di PONZA da potere <<OMISSIS11>>[Registrazione: UR Sede: FORMIA Volume: 59 n: 3671 del 18/12/1973 (n. 18278)].

2.3.2.5 Possesso

Al momento della verifica dei luoghi svolta il 4/04/2023, non è stato possibile accedere all'interno del terreno. Successivamente in data 4/02/2023 è stato possibile effettuare una visita nei pressi del terreno, in questa occasione è stato possibile verificare che l'accesso al terreno mediante stradello campestre accessibile da via Capocroce, posto poco prima dell'incrocio con via Maginotti.

Il possesso dell'immobile sia del signor <<OMISSIS1>>.

2.3.3 Situazione catastale terreno via Perito

2.3.3.1 Mappe

Nel seguito si riporta l'estratto di mappa relativo alla particella 80 sul foglio 45.



Figura 5 Estratto di mappa aggiornato

2.3.3.2 Variazioni immobile ed intestati della F.45 particella 80

Nel C.T. l'unità è identificata sul foglio 45 con la particella n°80, classificata come Seminativo Classe 2 con una rendita D. di € 12,00 ed un R.A. di € 9,60.

Dall'impianto meccanografico alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Aggiornamento del 09/12/2014 –
Variazione nel classamento dell'unità immobiliare per variazione culturale.
2. Aggiornamento del 10/12/1973 –
Variazione negli intestati per voltura per strumento atto pubblico.

Gli intestati sono:

1. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO (4) Diritto del concedente
2. <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX* (1) Livellario

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.3.2.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

2.3.3.2.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/12/2014

Anno di riferimento: dal 01/01/2004											
R		INDICAZIONE DATI						INDICAZIONE DATI			
R		Regione	Provincia	Sub	Paese	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Stato	Prestazioni		
									Dispendio Euro (M)	Espesa Euro (M)	
	1	20	33			DEPOSITIVO	2	10			
Valutazione del 29/01/2004 per conto di: EDIPROM S.p.A. in adempimento di FIDUCIARIA S.p.A. (Riferimento: FIDUCIARIA S.p.A. 02/02/2004) e 02/02/2004 Valutazione del 29/01/2004 per conto di: EDIPROM S.p.A. in adempimento di FIDUCIARIA S.p.A. (Riferimento: FIDUCIARIA S.p.A. 02/02/2004) e 02/02/2004 Valutazione del 29/01/2004 per conto di: EDIPROM S.p.A. in adempimento di FIDUCIARIA S.p.A. (Riferimento: FIDUCIARIA S.p.A. 02/02/2004) e 02/02/2004											
Valutazione del 29/01/2004 per conto di: EDIPROM S.p.A. in adempimento di FIDUCIARIA S.p.A. (Riferimento: FIDUCIARIA S.p.A. 02/02/2004) e 02/02/2004 Valutazione del 29/01/2004 per conto di: EDIPROM S.p.A. in adempimento di FIDUCIARIA S.p.A. (Riferimento: FIDUCIARIA S.p.A. 02/02/2004) e 02/02/2004 Valutazione del 29/01/2004 per conto di: EDIPROM S.p.A. in adempimento di FIDUCIARIA S.p.A. (Riferimento: FIDUCIARIA S.p.A. 02/02/2004) e 02/02/2004											

2.3.3.2.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Scheda di corso dell'Università dell'Impiegato socio-energetico										
N°	INSTRUMENTI DI LAVORO				DATI DI ASSIMILAMENTO				DATI IDENTIFICATIVI	
	Tempi	Perfezioni	Id.	Pac.	Quota Classe	Superamento	Riduzione	Riduzione		
								Tempi Es. 5, 10, 15		Tempi Es. 20, 25
1	20	10			AGRI 15.10	3	Es. 10, 15		Impiegato socio-energetico - 84/1110/1972	

2.3.3.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI

2.3.3.2.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 10/12/1973

Sintassi degli indirizzi: dal 16-12-1973			
N	DETTAGLIATO	ESPOSIZIONE	RETE DI RICEZIONE
1	DETTAGLIATO: 16-12-1973	ESPOSIZIONE: 16-12-1973	RETE DI RICEZIONE: 16-12-1973
SINTASSI DEGLI INDIRIZZI			

2.3.3.2.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

[illegible]

2.3.3.3 Esame della documentazione ipocatastale

2.3.3.3.1 SCRITTURE RESULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 09/01/2004 - Registro Particolare 9847 Registro Generale 15708
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE - SEZ. PENALE Repertorio 36/2004 del 14/05/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2 - Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)
2. ISCRIZIONE del 29/07/2004 - Registro Particolare 5617 Registro Generale 22535
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio 605/03 del 05/11/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 960 del 14/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1393 del 02/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 960 Registro Generale 4647
Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 34202/2006 del 13/01/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5617 del 2004

4. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3 - Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3 - Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3 - Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5749/2017 del 24/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9547	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	TRASCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
4	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
5	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
7	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 8 Iscrizione e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 1

2.3.3.3.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	TRASCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO
2	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
3	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINIST./RISCOSSIONE
4	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

2.3.3.4 Proprietà

La proprietà dell'immobile sembra essere dell'Amministrazione per il fondo del culto che ha concesso il livello al signor <<OMISSIS1>> giusta ATTO PUBBLICO di DONAZIONE del 10/12/1973 Rep. n.: 2394 Notaio GIULIANI di PONZA da potere di <<OMISSIS11>>(Registrazione: UR Sede: FORMIA Volume: 59 n: 3671 del 18/12/1973 (n. 18278)).

Da ciò si deduce che si dovrà procedere all'affrancazione del terreno.

2.3.3.5 Possesso

Al momento della verifica dei luoghi svolta il 4/04/2023, non è stato possibile accedere all'interno del terreno.

Successivamente in data 4/02/2023 è stato possibile effettuare una visita sul terreno, mediante stradello di campagna accessibile da via Ponte Perito, parallelo alla ferrovia DD Roma - Napoli. Il possesso dell'immobile sia del signor <<OMISSIS1>>.

Tuttavia, si ritiene che il possesso dell'immobile sia del signor <<OMISSIS1>>.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

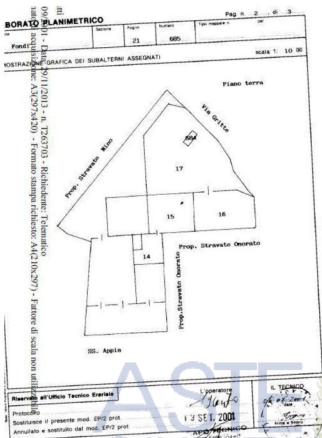


Figura 8 Elaborato planimetrico particella n.685 aggiornato al 13/09/2001
Da cui si evince la posizione del subalterno 14 oggetto di contratto di locazione.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

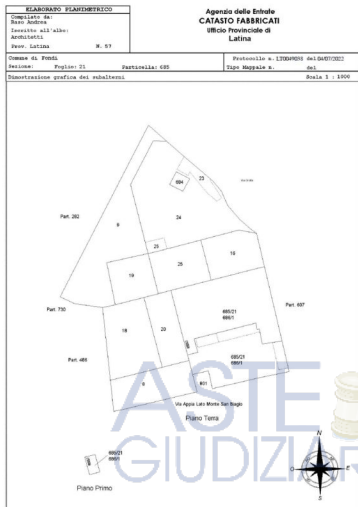


Figura 9 Elaborato planimetrico particella n.685 aggiornato al 4/07/2022

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.4.2 Variazioni immobili ed intestati particella 685 sub 1 sub 18

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Aggiornamento del 20/05/2020 – Variazione UIU toponomastica.
2. Aggiornamento del 18/10/2017 – (Pratica LT0130586)
 - a. Variazione UIU soppressione sub 1 per nuovi sub 18 e 19.
 - b. Presentazione planimetria immobile 18/10/2017
3. Aggiornamento del 6/12/1986 – Variazione del reddito.

Diversamente non risultano apportate variazioni degli intestati.

La variazione di maggior rilevanza è quella del 18/10/2017 con cui è stata cambiata la classificazione dell'unità da D7 "Fabbricati adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" a C2 "Locale magazzino".

2.3.4.3 Situazione P.685 sub 18

Nel NCEU l'unità identificata con la particella n°685 sub 1 è stata sostituita dal sub 18, classificata come Locale magazzino (Categoria C2) ed una rendita di € 3459,17.

Gli intestati sono:

1 <<OMISSIS>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX*

(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 18/10/2017

2.3.4.3.1.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

2.3.4.3.1.2 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 20/05/2020

Unità immobiliare dal 20/05/2020										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione (Foglio)	Particella	Sub	Zone Catastrali	Classificazione	Categoria	Classe	Coef. di riduzione	Rendita	
1	31	685	18		C/2	6	107,80	100%	3.459,17	VARIAZIONE TOPOGRAFICA AL 20/05/2020: Particella 685 sub 1 (1000/1000) sostituita da 18 (1000/1000) e sub 19 (1000/1000) in via del 2000/2020 (CATASTRO TOPOGRAFICO DEL 20/05/2020) in 1000/1000
Indirizzo: Via Africa 100 Roma I										
Materie: Proprietà										
Catastro: Catastro di Roma I - Foglio 31 - Particella 685										

Supporto Tecnico Catastro
Codice Catastro 2002 - Particella 685

2.3.4.3.1.3 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 18/10/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2017										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione (Foglio)	Particella	Sub	Zone Catastrali	Classificazione	Categoria	Classe	Coef. di riduzione	Rendita	
1	31	685	18		C/2	6	107,80	100%	3.459,17	VARIAZIONE AL 18/10/2017: Particella 685 sub 1 (1000/1000) sostituita da 18 (1000/1000) e sub 19 (1000/1000) in via del 2000/2020 (CATASTRO TOPOGRAFICO DEL 18/10/2017) in 1000/1000
Indirizzo: Via Africa 100 Roma I										
Materie: Proprietà										
Catastro: Catastro di Roma I - Foglio 31 - Particella 685										

2.3.4.3.1.4 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 18/10/2017

Unità immobiliare soppressa dal 18/10/2017										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione (Foglio)	Particella	Sub	Zone Catastrali	Classificazione	Categoria	Classe	Coef. di riduzione	Rendita	
1	31	685	1							VARIAZIONE AL 18/10/2017: particella 685 sub 1 (1000/1000) sostituita da 18 (1000/1000) e sub 19 (1000/1000) in via del 2000/2020 (CATASTRO TOPOGRAFICO DEL 18/10/2017) in 1000/1000

La soppressione ha seguito via cartari i seguenti titoli:
- foglio 31 particella 685 sub 1
- foglio 31 particella 685 sub 18
- foglio 31 particella 685 sub 19

Supporto Tecnico Catastro
Codice Catastro 2002 - Sezione - Foglio 31 - Particella 685

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2.3.4.3.1.5 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 6/12/1986

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 06/12/1986 (ante vendita all'Impianto meccanografico)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub.	Class. Cata.	Class. Cata.	Comune	Class.	Conservato	Superficie Catastale	Rendita
1		31	604				307				
Indirizzo: FUSCINA STORIA, n. 101 (1 piano) R											
Catasto: ... FUSCINA STORIA, n. 101 (1 piano) R											

2.3.4.3.1.6 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione dell'unità immobiliare dell'Impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub.	Class. Cata.	Class. Cata.	Comune	Class.	Conservato	Superficie Catastale	Rendita
1		31	604				307				
Indirizzo: FUSCINA STORIA, n. 101 (1 piano) R											
Catasto: ... FUSCINA STORIA, n. 101 (1 piano) R											

2.3.4.3.1.7 SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI

2.3.4.3.1.8 SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione degli intestati all'impianto meccanografico

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX*

(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 18/10/2017

Dati derivanti da Impianto meccanografico

Situazione degli intestati dell'Impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub.	Class. Cata.	Class. Cata.	Comune	Class.	Conservato	Superficie Catastale	Rendita
1		31	604				307				
Indirizzo: FUSCINA STORIA, n. 101 (1 piano) R											
Catasto: ... FUSCINA STORIA, n. 101 (1 piano) R											

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.4.4 Planimetrie sub 18

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/12/2022

Comune di FONDI(D662) - < Foglio 21 - Particella 685 - Subalterno 18 >
VIA APPIA MONTE SAN BIAGIO n. 802 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 08/12/2022 - n. T44353 - Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato acquisizione: A3(297x420)

LT0130586 18/10/2017

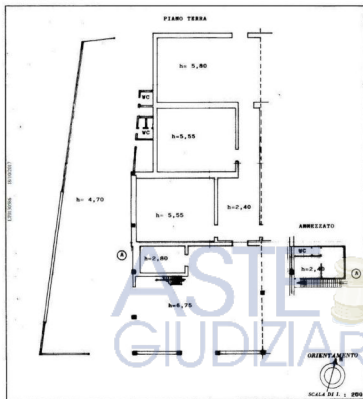


Figura 10 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.685 sub 18

La rappresentazione riportata nella planimetria catastale non è congruente con lo stato di fatto del sub 18, in quanto: 1) non è riportato il blocco uffici e servizi nella parte in basso all'estre; 2) il vano ammezzato e quello adiacente sono stati demoliti.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

2.3.4.5 Esame della documentazione ipocatastale

2.3.4.5.1 SCRITTURE RESULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Sub 1

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

1. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079

 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007

 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

 Nota disponibile in formato elettronico

 Documenti successivi correlati:

 1 - Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

 2 - Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080

 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007

 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

 Nota disponibile in formato elettronico

 Documenti successivi correlati:

 1 - Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

 2 - Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510

 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007

 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

 Nota disponibile in formato elettronico

 Documenti successivi correlati:

 1 - Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

 2 - Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791

 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5745/2017 del 24/11/2017

 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

 Nota disponibile in formato elettronico

Sub 18

1. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

 Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.4.5.2 OSSERVAZIONI

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
3	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
4	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 9 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.685 sub 1 e sub 18

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO
2	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE

2.3.4.6 Proprietà

Dall'esame degli atti risulta che la nuda proprietà del bene è del signor <<OMISSIS1>>.

2.3.4.7 Possesso

Al momento della visita sui luoghi svolta il 31/10/2022, il possesso dell'immobile è della Ditta *MULTISERVICES di <<OMISSIS14>> & C. S.A.S. con sede in FONDI* per contratto di locazione del 24/03/2016 registrato presso l'agenzia delle entrate.

La locazione ha una durata di sei anni rinnovabili con tacito rinnovo.

Il canone di locazione è fissato in 12.000 €-anno.

Dall'esame del contratto si rileva che i subaltri riportati nella premessa del contratto sono i nn.6-7-14 diversi da quelli identificativi dell'immobile oggetto della procedura.

ubicato nel comune di Fondi in Via Appia Km.118,300, iscritti in catasto al foglio 21, particella 684 categoria D07 rendita catastale 4.648,11, particella 685 sub 6 categoria C02 classe 6 rendita 72,30, particella 685 sub 7 categoria C02 classe 6 rendita 1.229,17, particella 685 sub 14 categoria D07 rendita 1.136,21;

Figura 11 estratto contratto locazione Omissis1 – Multiservice del 24/03/2016

Per un pronto riscontro si rimanda agli elaborati planimetrici i cui stralci sono riportati nella Figura 7 e nella Figura 8.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2.3.5 Situazione catastale fabbricato in Via San Libertino

2.3.5.1 Mappe ed elaborati planimetrici

Nel seguito si riporta l'estratto di mappa relativo alla particella 1456.



Figura 12 Estratto di mappa aggiornato particelle 1456

Nel seguito si riporta l'elaborato planimetrico relativo a:

Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/0001 -

Data: 30/08/2019 - n. T5113 - Richiedente: Telematico

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2019

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) -

Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

COMUNE DI FONDI
Provincia di Latina

Ditta : Stravato Rino F° 22 Rapp. 1456

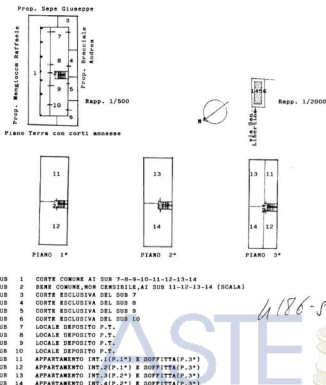


Figura 13 Elaborato planimetrico aggiornato al 01/01/0001

Dalla visita sui luoghi è stato possibile rilevare che i subaltri identificativi di: abitazione, locale deposito e corte esclusiva, sono ricompresi in quattro unità immobiliari:

Interno 1: Sub 11 – Sub 7 – Sub 3

Interno 2: Sub 12 – Sub 10 – Sub 6

Interno 3: Sub 13 – Sub 8 – Sub 4

Interno 4: Sub 14 – Sub 9 – Sub 5

Questa divisione si rileva anche dai contratti di locazione.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.2 Situazione sub 12 (piano 1-3 interno 2)

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 12, classificata come Abitazione civile (Categoria A2 Classe 3) ed una rendita di € 560,39.

Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 13/08/2002. Variazione del quadro tariffario.
5. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

Gli intestati sono:

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX*

(1) Proprietà per 1000/1000

2.3.5.2.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

2.3.5.2.1.1 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/11/2015

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015											
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Descr.	Misc.	Compart.	Classe	Contenuto	Superficie	Rendita	
1	22	1456	12	1456	12	A2	3	7 vani	1.320,00 m ²	€ 560,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Spazio Basso Cortile
Catasto Censuale (Sez.) - Sezione - Foglio 22 - Particella 1456

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Partita 8223

2.3.5.2.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 13/08/2002

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002											
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Descr.	Misc.	Compart.	Classe	Contenuto	Superficie	Rendita	
1	22	1456	12	1456	12	A2	3	7 vani	1.320,00 m ²	€ 560,39	Variazione del 13/08/2002 variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: Variazione del 13/08/2002 variazione del quadro tariffario.

Partita 8223

2.3.5.2.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Descr.	Misc.	Compart.	Classe	Contenuto	Superficie	Rendita	
1	22	1456	12	1456	12	A2	3	7 vani	1.320,00 m ²	€ 560,39	Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Partita 8223

2.3.5.2.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986

Struttura dell'unità amministrativa relativa alla rete del 06/01/1990 (correttamente all'espansione merceologica)										
N.	INTELLIGIBILITÀ CIVILE					BACI DI CLASSEAMENTO			BACI DI RASSEGNA	
Unione Urbana	Foglio	Partenza	Sub	Class. Cens.	Class. Cens.	Class. Cens.	Superficie Catastrale	Superficie Catastrale	Superficie Catastrale	Superficie Catastrale
1	21	200	11			A/1	3.740		1.175	CLASSEAMENTO GEOMETRICO DI QUADRO IN PR. DI PROSPETTIVA DI RASSEGNA

Dati derivanti da: Classamento automatico del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186s/1986)

Partita 8223

2.3.5.2.1.5 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Anamnesi dell'unità immobiliare dell'immobile anagrafico											
N.	ESTERIORITÀ				BASTI DI CLASSAMENTO					BASTI DI RAPPRESENTAZIONE	
	Interno	Porta	Portina	Sub	Zone	Micro	Categoria	Class	Conservazione	Superficie Calcolata	Rendita
1		SI	NO	SI	Zone	Zone					
Immobile anagrafico del 100% (100%)											
Indirizzo: _____ Valore Catastale: _____ Valore di _____ 											

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Parlita 8223

2.3.5.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

2.3.5.2.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTERSTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione degli intestati all'impianto meccanografico

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX*

(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazione o
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.2.3 PLANIMETRIA SUB 12

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 -
Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Subalterno: 12 >
VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 1-3 interno: 2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/05/1986 - Data: 29/08/2019 - n. T4671 -

Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

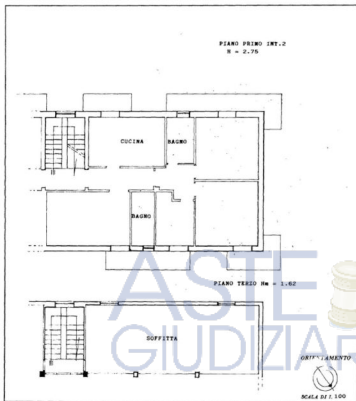


Figura 14 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 12 – piano 1 - 3

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.2.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

2.3.5.2.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2004 - Registro Particolare 9847 Registro Generale 15708
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE - SEZ. PENALE Repertorio 36/2004 del 14/05/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)
2. ISCRIZIONE del 29/07/2004 - Registro Particolare 5617 Registro Generale 22535
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio 605/83 del 05/11/1984
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 960 del 14/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1393 del 02/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654
Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE. Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 26510
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 966/5715 del 23/09/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 29622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
5	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
8	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RESCOSSIONE
9	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
10	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 10 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12

2.3.5.2.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
5	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ACHIAN

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

2.3.5.2.5 PROPRIETÀ

La proprietà dell'immobile è del signor <<OMISSIS1>> presumibilmente derivante da atto di donazione Notaio P. Giuliani da Ponza in data 10/12/1973 rep. n. 2394, trascritto a Latina il 09/01/1974 al nn. 604/511 da potere di <<OMISSIS1>>, intestataria della licenza edilizia n.2366 del 22/05/1973.

2.3.5.2.6 POSSESSO

Il possesso dell'abitazione (P.1452/12), unitamente ai subalterni 6 e 10, è del signor <<OMISSIS15>> nato il xxx/xx/xxxx a XXXXXX (XXXXX) (C.F. XXXXXX) in ragione di Contratto di comodato di immobile per uso abitativo sottoscritto il 3/12/2009.

La durata del contratto è di sei mesi con tacito rinnovo ogni sei mesi.

Al punto n.3 del contratto le parti danno atto dell'esistenza di un contratto tra il sig. <<OMISSIS15>> e la società EUROINVEST 2005 SRL di contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto le medesime unità immobiliari del contratto di comodato. Le stesse parti hanno convenuto che, nel caso di risoluzione del contratto preliminare di compravendita, il contratto di comodato si considera risolto indipendentemente della scadenza fissata al 31/05/2011.

2.3.5.3 Situazione P.1456 sub 6-10 (piano T)

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 6-10, classificata come Locale Magazzino (Categoria C2) ed una rendita di € 94,82.

GLI INTERESTATI SONO:

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX* (1) Proprietà per 1000/1000 Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

2.3.5.3.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

2.3.5.3.1.1 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 9/11/2015

Unità immobiliare del 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSIFICAZIONE				DATI DERIVANTI			
N.	Categoria	Superficie	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Coordinata	Superficie	Rendita
1	C2	22	1456	6	C2	100	C2	4	1000	22,00	94,82

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Partita 8223

2.3.5.3.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSIFICAZIONE				DATI DERIVANTI			
N.	Categoria	Superficie	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Coordinata	Superficie	Rendita
1	C2	22	1456	6	C2	100	C2	4	1000	22,00	94,82

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
Partita 8223

2.3.5.3.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atti del 06/05/1986 concernente all'ingente meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Dist. Civ.	Munic. Dist.	Categoria	Classe	Conservato	Ingenitore	Rendita
1	00000	12	1456	A	000	000	C/2	A	30 m	Conservato	5,391
CLASSEMENTO AUTOMATICO DEL 06/05/1986 IN ATTI DEL 29/05/1991 (n. 4186S/1986)											
Inferenza: 1. VALORE CATASTRALE 1.000.000											
Quota: 1.000.000											

Dati derivanti da: Classamento automatico del 06/05/1986 in atti del 29/05/1991 (n. 4186S/1986)
Partita 8223

2.3.5.3.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione dell'unità immobiliare dell'ingente meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Dist. Civ.	Munic. Dist.	Categoria	Classe	Conservato	Ingenitore	Rendita
1	00000	12	1456	A	000	000	C/2	A	30 m	Conservato	5,391
Inferenza: 1. VALORE CATASTRALE 1.000.000											
Quota: 1.000.000											

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987. **Partita** 8223

2.3.5.3.2 SITUAZIONE DEGLI INTESATATI

La situazione degli intestati è uguale a quella della particella 1456 sub 12.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.3.3 PLANIMETRIA SUB 6-10

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 -

Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Subalterno: 10 >
VIA SAN LIBERTINO n. 8 piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/05/1986 - Data: 29/08/2019 - n. T4673 -

Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

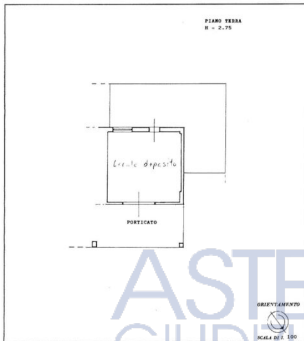


Figura 15 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 6-10 - piano T

La rappresentazione riportata nella planimetria catastale è congruente con lo stato di fatto del subalterno.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.3.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIALE

2.3.5.3.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2004 - Registro Particolare 9847 Registro Generale 15708
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE - SEZ. PENALE Repertorio 36/2004 del 14/05/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)
2. ISCRIZIONE del 29/07/2004 - Registro Particolare 5617 Registro Generale 22535
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio 605/83 del 05/11/1984
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 960 del 14/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1393 del 02/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 960 Registro Generale 4647
Pubblico ufficiale VISCIOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 34202/2006 del 13/01/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di rilascio: Iscrizione n. 5617 del 2004
4. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654
Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.p.A. Repertorio 28/1711 del 03/09/2016
IPOTECA LEGALE derivante da RUG. D. INT. N. 100/1990

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTREZIONE DI BENI
4	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
5	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
8	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
10	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 11 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

2.3.5.3.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
5	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO
6	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

2.3.5.3.5 PROPRIETÀ

Per quanto concerne la proprietà si rimanda al punto 2.3.5.2.5 a pagina 50.

2.3.5.3.6 POSSESSO

Per quanto concerne il possesso si rimanda al punto 2.3.5.2.6 a pagina 50 .

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.4 Situazione P.1456 sub 13 (piano 1-3 interno 3)

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 13, classificata come Abitazione civile (Categoria A2 Classe 3) ed una rendita di € 560,39.

Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 13/08/2002. Variazione del quadro tariffario.
5. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

Gli intestati sono:

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXX*

(1) Proprietà per 1000/1000

2.3.5.4.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

2.3.5.4.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/11/2015

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Partenza	Sub	Class. Cata.	Micro Cata.	Categoria	Classe	Conservatoria	Superficie Catastrale	Rendita
1		22	1456	13			A2	3	1-1456	1456 m ² di Superficie escludendo area agricola = 147 m ²	560,39
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie											
E VALUTAZIONE IMMOBILIARE (1° parte) (1° campo) 1											
Indirizzo				Partenza				Superficie			
Domicilio				1456				1456,39			

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Partita 8223

2.3.5.4.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 13/08/2002

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Partenza	Sub	Class. Cata.	Micro Cata.	Categoria	Classe	Conservatoria	Superficie Catastrale	Rendita
1		22	1456	13			A2	3	1-1456	1456 m ²	560,39
Variazione del 13/08/2002 variazione del quadro tariffario											
E VALUTAZIONE IMMOBILIARE (1° parte) (1° campo) 1											
Indirizzo				Partenza				Superficie			
Domicilio				1456				1456,39			

Dati derivanti da: Variazione del 13/08/2002 variazione del quadro tariffario.

Partita 8223

2.3.5.4.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Partenza	Sub	Class. Cata.	Micro Cata.	Categoria	Classe	Conservatoria	Superficie Catastrale	Rendita
1		22	1456	13			A2	3	1-1456	1456 m ²	560,39
Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario											
E VALUTAZIONE IMMOBILIARE (1° parte) (1° campo) 1											
Indirizzo				Partenza				Superficie			
Domicilio				1456				1456,39			

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Partita 8223

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.4.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atti del 06/05/1986 concernente all'impianto meccanografico.

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSEMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Territorio	Foglio	Particella	Sub.	Data Cata.	Misura Data	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Risultato	
1		22	1076	12			A2	3	7.166		L. 1.776	CLASSEMENTO AUTOMATICO IN DATA 29/05/1991 DA 1986 (N° 4.4186S/1986)
Indirizzo: L. VIA SAN LIBERANDO, 31 (N° 4.4186S/1986) Partita: 8223												

Dati derivanti da: Classamento automat. del 06/05/1986 in atti da 29/05/1991 (n. 4186S/1986)
Partita 8223

2.3.5.4.1.5 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione dell'unità immobiliare dell'impianto meccanografico.

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSEMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Territorio	Foglio	Particella	Sub.	Data Cata.	Misura Data	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Risultato	
1		22	1076	12								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: L. VIA SAN LIBERANDO, 31 (N° 4.4186S/1986) Partita: 8223												

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987
Partita 8223

2.3.5.4.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

2.3.5.4.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione degli intestati all'impianto meccanografico

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXX*

(1) Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da

Impianto meccanografico del 30/06/1987

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.4.3 PLANIMETRIA SUB 13

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 -

Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Subalterno: 13 >

VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 2-3 interno: 3;

Data presentazione: 06/05/1986 -

Data: 29/08/2019 - n. T4872 - Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

Ultima planimetria in atti

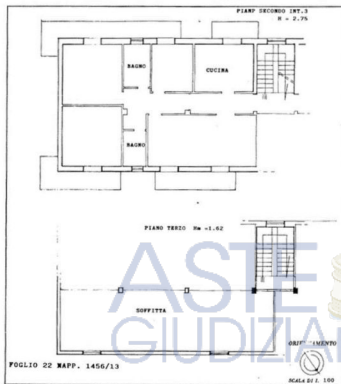


Figura 16 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 13 – piano 1 - 3

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.4.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

2.3.5.4.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2004 - Registro Particolare 9847 Registro Generale 15708
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE - SEZ. PENALE Repertorio 36/2004 del 14/05/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)
2. ISCRIZIONE del 29/07/2004 - Registro Particolare 5617 Registro Generale 22535
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio 605/83 del 05/11/1984
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 960 del 14/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1393 del 02/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654
Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 966/5715 del 23/09/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 29/2007 del 04/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ATTO DI PRESSIONE E MINACCE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
5	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1975)
8	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
9	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
10	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 12 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 13

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.4.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
5	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

2.3.5.4.5 PROPRIETÀ

Per quanto concerne la proprietà si rimanda al punto 2.3.5.2.5 a pagina 50.

2.3.5.4.6 POSSESSO

Il possesso dell'abitazione e dei vani accessori (sub 4 e 8) è del signor <<OMISSIS13>> che lo occupa stabilmente da oltre trenta anni senza titolo, come da dichiarazione riportata nel verbale delle operazioni peritali del 31/10/2022 .

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.5 Situazione P.1456 sub 4-8 (piano T)

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 4-8, classificata come Locale Magazzino (Categoria C2) ed una rendita di € 94,82.

Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

Gli INTESTATI sono:

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX* (1) Proprietà per 1000/1000

2.3.5.5.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

2.3.5.5.1.1 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 9/11/2015

Struttura dell'unità immobiliare del 09/11/2015											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Intero	Indirizzo	Partenza	Indirizzo	Indirizzo	Categoria	Classe	Classamento	Superficie	Rendita	
1	Intero	Indirizzo	Partenza	Indirizzo	Indirizzo	C2	4	Intero	Superficie	Rendita	
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Partita 8223

2.3.5.5.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

Struttura dell'unità immobiliare del 01/01/1992											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Intero	Indirizzo	Partenza	Indirizzo	Indirizzo	Categoria	Classe	Classamento	Superficie	Rendita	
1	Intero	Indirizzo	Partenza	Indirizzo	Indirizzo	C2	4	Intero	Superficie	Rendita	
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO											

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Partita 8223

2.3.5.5.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986

Struttura dell'unità immobiliare relativa ad atti del 06/05/1986 (presentazione all'Impianto meccanografico)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Intero	Indirizzo	Partenza	Indirizzo	Indirizzo	Categoria	Classe	Classamento	Superficie	Rendita	
1	Intero	Indirizzo	Partenza	Indirizzo	Indirizzo	C2	4	Intero	Superficie	Rendita	
Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986)											

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986)
Partita 8223

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2.3.5.5.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						DATI DERIVANTI	
N.	Comune	Foglio	Partenza	Sub	Sub	Sub	Comparto	Classe	Caratteristica	Superficie	Realità
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1		22	1456	4							Impianto meccanografico del 1967
Delibera: 1.05.2017/REDDIZIONE/11880/1 Contro: (Partita: 1011) (Materie: 1)											

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1967. **Partita** 8223

2.3.5.5.2 SITUAZIONE DEGLI INTESATATI

La situazione degli intestati è uguale a quella della particella 1456 sub 12.

2.3.5.5.3 PLANIMETRIA SUB 4-8

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 -

Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Subalterno: 8 >

VIA SAN LIBERTINO n. 14 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/05/1986 - Data: 29/08/2019 - n. T4876 -

Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

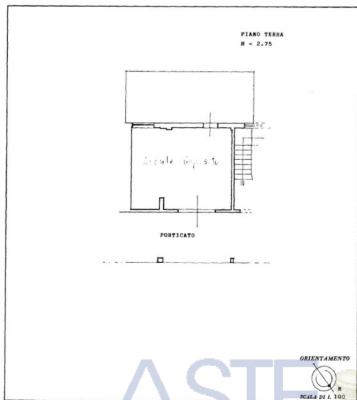


Figura 17 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 4 - 8 - piano T

La rappresentazione riportata nella planimetria catastale è congruente con lo stato di fatto del subalterno.

2.3.5.5.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

2.3.5.5.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2004 - Registro Particolare 9847 Registro Generale 15708
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE - SEZ. PENALE Repertorio 36/2004 del 14/05/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)
2. ISCRIZIONE del 29/07/2004 - Registro Particolare 9847 Registro Generale 15708

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio 605/163 del 05/11/1984

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 960 del 14/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1393 del 02/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 960 Registro Generale 4647

Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 34202/2006 del 13/01/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di ritegno: Iscrizione n. 5617 del 2004

4. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654

Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 966/5715 del 23/09/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5745/2017 del 24/11/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTREZIONE DI BENI
4	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
5	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
8	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RESCOSSIONE
10	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 13 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.5.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
5	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO
6	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

2.3.5.5.5 PROPRIETÀ

Per quanto concerne la proprietà si rimanda al punto 2.3.5.2.5 a pagina 50.

2.3.5.5.6 POSSESSO

Per quanto concerne il possesso si rimanda al punto 2.3.5.4.6 a pagina 61.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.6 Situazione P.1456 sub 14 (piano 1-3 interno 4)

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 12, classificata come Abitazione civile (Categoria A2 Classe 3) ed una rendita di € 560,39.

Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 13/08/2002. Variazione del quadro tariffario.
5. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

Gli INTERSTATI sono:

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX* (1) Proprietà per 1000/1000

2.3.5.6.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

2.3.5.6.1.1 UNITÀ IMMOBILIARE DAL 09/11/2015

Catasto immobiliare del 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Intero Catasto	Foglio	Particella	Sub	Desc. Cata.	Comun.	Classe	Contenuto	Superficie Catastale	Rendita		
1	Intero	22	1456	14	Sub. Cata.	A2	3	560,39	560,39 Intero 1/4 di Intero anche area coperta (12,00)	560,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
Indirizzo: Via San Liberatore, 12 piano 3 interno 4												
Destinazione: Abitazione												

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Partita 8223

2.3.5.6.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 13/08/2002

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Intero	Foglio	Particella	Sub	Desc. Cata.	Comun.	Classe	Contenuto	Superficie Catastale	Rendita		
1	Intero	22	1456	14	Sub. Cata.	A2	3	560,39	Catastale	560,39	Variazione del 13/08/2002 - Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo: Via San Liberatore, 1 piano 3 interno 4												
Destinazione: Abitazione												

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
Partita 8223

2.3.5.6.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Intero Foglio	Foglio	Particella	Sub	Desc. Cata.	Comun.	Classe	Contenuto	Superficie Catastale	Rendita		
1	Intero	22	1456	14	Sub. Cata.	A2	3	560,39	Catastale	560,39	Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo: Via San Liberatore, 1 piano 3 interno 4												
Destinazione: Abitazione												

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Partita 8223

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2.3.5.6.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986

Situazione dell'unità immobiliare relativa al atto del 06/05/1986 (conferendo all'Impianto meccanografico)

Prontuario dei dati identificativi relativi alla stima dei valori (da compilare solo in seguito all'ispezione macrografica)												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Comune	Foglio	Particella	Sub.	Desc. Data	Misc. Data	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendite	
1		12	146	34			A/3	3	1000		1,33%	Dati derivanti da: CLASSAM. AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986). Partita 8223
Indirizzo: - VIA SAN CARLO 11/1000 - 1° piano - 04100 - Latina -												
Partita: 8223												

Dati derivanti da: CLASSAM. AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186S/1986). **Partita** 8223

2.3.5.6.1.5 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione dell'unità immobiliare - Dell'Impianto meccanografico

Divisione dell'ente beneficiario dell'impianto meccanografico													DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					Rendite	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
	Sezione Comune	Foglio	Particella	Sub.	Desc. (Data)	Misc. (Data)	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale				
1		12	146	34										
Indirizzo: - VIA SAN CARLO 11/1000 - 1° piano - 04100 - Latina -														
Partita: 1003914														

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Partita 1003914

2.3.5.6.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

2.3.5.6.2.1 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Situazione degli intestati all'impianto meccanografico

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 <<OMISSIS>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXX* (1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.6.3 PLANIMETRIA SUB 14

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/05/1986 - Data: 29/08/2019 - n. T4874 - Richiedente: NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 -

Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Subalterno: 14 >

VIA SAN LIBERTINO n. 12 piano: 2-3 interno: 4;

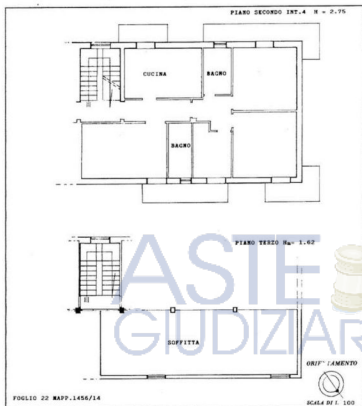


Figura 18 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 14 - piano 1 - 3

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.6.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIALE

2.3.5.6.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2004 - Registro Particolare 9847 Registro Generale 15708
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE - SEZ. PENALE Repertorio 36/2004 del 14/05/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)
2. ISCRIZIONE del 29/07/2004 - Registro Particolare 5617 Registro Generale 22535
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio 605/83 del 05/11/1984
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 960 del 14/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1393 del 02/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654
Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE. Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 26510
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 966/5715 del 23/09/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 29622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
4	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
5	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
8	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RESCOSSIONE
9	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
10	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 14 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 14

2.3.5.6.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
11	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE
4	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2.3.5.6.5 PROPRIETÀ

Per quanto concerne la proprietà si rimanda al punto 2.3.5.2.5 a pagina 50.

2.3.5.6.6 POSSESSO

Il possesso dell'abitazione (P.1452/14), unitamente ai subalterni 5 e 9, è della signora <<OMISSIS15>> nata il XX/0X/19XX a XXXXX (XXXXX) (C.F. XXXXXX) in ragione di Contratto di comodato di immobile per uso abitativo sottoscritto il 9/01/2014.

Il contratto ha inizio dal 9/01/2014 ed è stipulato senza determinazione del termine di scadenza, in quanto la comodataria è tenuta alla restituzione del bene non appena il comodante lo richiede (punto 2).

Al punto n.3 del contratto le parti danno atto dell'esistenza di un accordo per la compravendita (in forza di procura a vendere rilasciata da <<OMISSIS1>> alla Società EUROINVEST 2005 SRL per atto Notaio Liguori del 01/07/2009 Rep. 50462) tra la sig. <<OMISSIS15>> e la società EUROINVEST 2005 SRL avente ad oggetto le medesime unità immobiliari del contratto di comodato. Le stesse parti hanno convenuto che, nel caso di risoluzione del predetto accordo preliminare di compravendita, il contratto di comodato si considera scaduto e risolto di diritto.

La signora <<OMISSIS15>> ha successivamente dato in locazione l'abitazione ed i vani accessori (Sub 14, 9 e 5) alla signora <<OMISSIS16>> (c.f. XXXXXXXX) nata a XXXXX (XXXXX) con contratto di locazione del 15/01/2014.

La durata del contratto è quadriennale rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta almeno tre mesi prima della scadenza da comunicare con lettera R.A.R..

Il canone annuale di locazione di 6600,00 € (550 €-mese).

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.7 Situazione P.1456 sub 5-9 (piano T)

Nel NCEU l'unità è identificata con la particella n°1456 sub 5-9, classificata come Locale Magazzino (Categoria C2) ed una rendita di € 81,65.

Dall'inserimento in catasto del 06/05/1986 alla data attuale, sono stati effettuati i seguenti aggiornamenti:

1. Situazione al 06/05/1986. Classamento automatico. Presentazione planimetria.
2. Aggiornamento del 30/06/1987. Impianto meccanografico.
3. Aggiornamento del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.
4. Aggiornamento del 9/11/2015. Variazione UIU inserimento in visura dei dati di superficie.

Non risultano apportate variazioni planimetriche dalla data di presentazione: 06/05/1986.

GLI INTESTATI SONO:

1 <<OMISSIS1>> nato a FONDI il XX/XX/19XX XXXXXXXXXXXXX* (1)

Proprietà per 1000/1000

2.3.5.7.1 SITUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

2.3.5.7.1.1 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 9/11/2015

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Indirizzo	Foglio	Partenza	Sub	Class. Cata.	Class. Cata.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	
1		22	1456	5		C2	A	1456	31 m²	31 m²	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento dei dati di superficie
Indirizzo: - Catasto: - Situazione dell'unità immobiliare al 09/11/2015											
Partita: 8223											

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Partita 8223

2.3.5.7.1.2 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Indirizzo	Foglio	Partenza	Sub	Class. Cata.	Class. Cata.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	
1		22	1456	5		C2	A	1456	31 m²	31 m²	Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: - Catasto: - Situazione dell'unità immobiliare al 01/01/1992											
Partita: 8223											

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Partita 8223

2.3.5.7.1.3 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DAL 06/05/1986

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atti del 06/05/1986 (classamento all'impiego meccanografico)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Indirizzo	Foglio	Partenza	Sub	Class. Cata.	Class. Cata.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	
1		22	1456	5		C2	A	1456	31 m²	31 m²	C1 - CLASSAMENTO AUTOMATICO DEL 06/05/1986 IN ATTI DAL 29/05/1991 (N. 4186/1986)
Indirizzo: - Catasto: - Situazione dell'unità immobiliare al 06/05/1986											
Partita: 8223											

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/05/1986 in atti dal 29/05/1991 (n. 4186/1986)

Partita 8223

2.3.5.7.1.4 SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Rendiconto dell'attività economica dell'Impiegato amministrativo										
N.	Rendiconto dell'attività					Rendiconto dell'attività				
Indice	Pagine	Percento	DA	DA	DA	Classe	Classe	Superficie	Indice	Indice
Indice	Pagine	Percento	DA	DA	DA	Classe	Classe	Superficie	Indice	Indice
1	11	14%	1	1	1	1	1	1	1	1
Impiegato amministrativo del Tribunale										

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Partita 8223

2.3.5.7.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

La situazione degli intestati è uguale a quella della particella 1456 sub 14.

2.3.5.7.3 PLANIMETRIA P.1456 SUB 5-9

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:06/05/1986 - Data: 29/08/2019 - n. T4875 - Richiedente:
NRDGNN73L18D708K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2019 - Comune di FONDI (D662) - < Foglio: 22 - Particella: 1456 - Subalterno: 9 >

VIA SAN LIBERTINO n. 10 piano: T:

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazione o
ripubblicazione o riproduzione

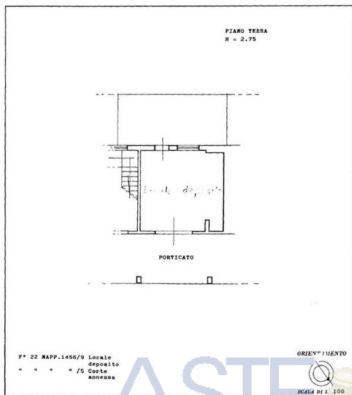


Figura 19 Pianta catastale dell'unità immobiliare P.1456 sub 5-9 – piano T

La rappresentazione riportata nella planimetria catastale è congruente con lo stato di fatto del subalterno.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.3.5.7.4 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

2.3.5.7.4.1 SCRITTURE RISULTANTI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2004 - Registro Particolare 9847 Registro Generale 15708
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE - SEZ. PENALE Repertorio 36/2004 del 14/05/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2870 del 29/06/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 5662 del 22/11/2004 (REVOCAZIONE)
2. ISCRIZIONE del 29/07/2004 - Registro Particolare 5617 Registro Generale 22535
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio 605/83 del 05/11/1984
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 960 del 14/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1393 del 02/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 960 Registro Generale 4647
Pubblico ufficiale VISCIOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 34202/2006 del 13/01/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di rilascio: Iscrizione n. 5617 del 2004
4. TRASCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 4654
Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 35254 del 03/02/2006
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 14079
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 519/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3417 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1274 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3902 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 14080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 518/2007 del 26/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3418 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1275 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3903 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 24/07/2007 - Registro Particolare 9643 Registro Generale 28510
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. TERRACINA Repertorio 451/2007 del 06/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3419 del 24/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1276 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3904 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 19012
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.p.A. Repertorio 28/1711 del 03/09/2016
IPOTECA LEGALE derivante da RUG. D. INT. N. 100/1990

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 21872

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2654/5717 del 03/10/2017

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 19752 Registro Generale 27791

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5740/2017 del 24/11/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 20977 Registro Generale 28622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 427/2019 del 25/11/2019

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Nella tabella successiva si riporta la sintesi degli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria del CTU relativi all'immobile oggetto della procedura.

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
3	ANNOTAZIONE	960	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTREZIONE DI BENI
4	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
5	ISCRIZIONE	5351	14079	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
6	ISCRIZIONE	5352	14080	03/04/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
7	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
8	ISCRIZIONE	2801	19012	24/09/2015	IPOTECA LEGALE RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9	ISCRIZIONE	3341	21872	04/10/2017	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
10	TRASCRIZIONE	19752	27791	14/12/2017	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2019	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO

Tabella 15 Iscrizioni e trascrizioni sulla particella n.1456 sub 12



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

2.3.5.7.4.2 OSSERVAZIONI

Rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata il 14/02/2018, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta redatta del 20/01/2018, si rilevano delle scritture in più relative a:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
7	TRASCRIZIONE	9847	15708	09/06/2004	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
8	ISCRIZIONE	5617	22535	29/07/2004	SENTENZA DI CONDANNA
9	TRASCRIZIONE	2659	4654	14/02/2006	PRELIMINARE
10	ISCRIZIONE	2801	19012	24/06/2005	IPOTECA LEGALE
11	TRASCRIZIONE	20977	28622	18/12/2009	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO
12	ANNOTAZIONE	990	4647	14/02/2006	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Diversamente nell'ispezione del CTU non sono riportate le seguenti scritture:

N.	Nota	R.P.	R.G.	Data pres.	Descrizione
1	ISCRIZIONE	9643	28510	24/07/2007	DECRETO INGIUNTIVO
2	TRASCRIZIONE	18407	26546	12/12/2012	PIGNORAMENTO

2.3.5.7.5 PROPRIETÀ

Per quanto concerne la proprietà si rimanda al punto 2.3.5.2.5 a pagina 50.

2.3.5.7.6 POSSESSO

Per quanto concerne il possesso si rimanda al punto 2.3.5.6.6 a pagina 73.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

<Pagina bianca>

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3

DESCRIZIONE e CONSISTENZA DEI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

<Pagina bianca>

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.1 PATRIMONIO IMMOBILIARE

Nel seguito si riportano i risultati delle verifiche svolte al fine di ottenere i dati rilevanti ai fini della stima, in particolare si riportano:

1. La descrizione delle zone in cui sono poste le unità immobiliari.
2. La descrizione degli elementi rilevanti ai fini del calcolo della consistenza.

3.1.1 Zone urbane

Il patrimonio immobiliare è costituito da immobili situati nelle seguenti località:

1. Terreno in via Sciobacco
2. Terreno in Traversa di Via Capocroce
3. Terreno in Traversa in via Perito
4. Complesso per lavorazione e commercio di ortofrutta via Appia Lato Roma.
5. Abitazioni in Via San Liberto interno 2, 3 e 4.

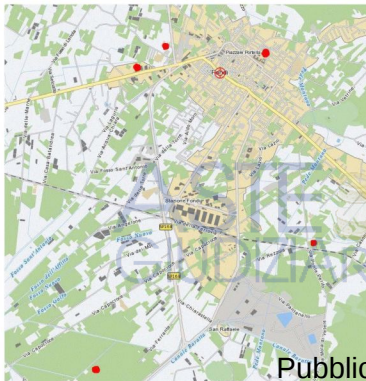


Figura 20 Mappa di Fregene (Fonte: ISTAT - 2011) - Agenzia delle Entrate

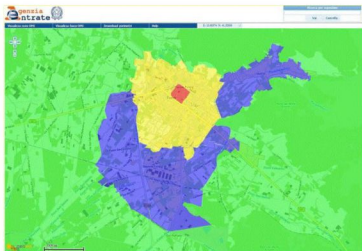


Figura 21 Suddivisione del comune di Fondi in zone con valore immobiliare omogeneo

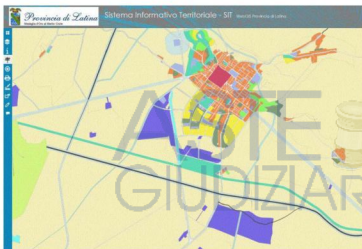


Figura 22 Planimetria del PRG del comune di Fondi con evidenza delle zone urbanistiche

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.1.2 Criteri di calcolo della consistenza degli immobili

Il calcolo della consistenza (vedi tabella 7 e tabella 26 e seguenti) si esegue sia in termini di vani che di superfici, in modo da ottenere i dati utili alla determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare urbana.

Il calcolo dei vani è svolto come disposto dal DPR n°1142² del 1/12/1949. Diversamente, per il calcolo delle superfici lorde, ossia comprensive dei muri, si fa riferimento alle disposizioni del DPR n°138³ del 23/3/1998, distinguendo tra:

- A. **vani principali** e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.
- B. **Vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, **comunicanti** con i vani principali.
- C. **Vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, **NON comunicanti** con i vani principali.
- D. **Balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva, **comunicanti** con i vani principali.
- E. **Balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva, **NON comunicanti** con i vani principali.
- F. **Area scoperta** o a questa assimilabile.

Nella tabella è riportato anche il calcolo delle superfici nette, ossia al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, come disposto dal DM LL.PP. n°801 del 10/5/77⁴.

Nel dettaglio, nella tabella si illustrano, nelle colonne:

- **Classe** i coefficienti correttivi delle superfici:
 - o lorde valutate secondo le disposizioni dell'Allegato C del DPR 138/98;
 - o nette valutate secondo le disposizioni del DM 801/77 in funzione della diversa destinazione d'uso.
- **Area**, riportando:
 - o superfici reali nette e lorde dei diversi vani,
 - o superfici corrette in funzione dei coefficienti correttivi.

La superficie lorda viene impiegata nella stima del valore di mercato delle unità immobiliari.

La superficie netta viene impiegata sia nella determinazione della consistenza, sia nel calcolo dei costi della eventuale sanatoria.

² "Regolamento per la formazione del nuovo catasto edificio urbano"

³ "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri..." Allegato C "Norme tecniche per la determinazione delle superfici catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"

⁴ "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici"

3.2 TERRENO DI VIA SCIOBACO

3.2.1 Zona

Il terreno è ubicato in via Sciobaco - traversa di via SAN MAGNO - situata nella parte nord-ovest del centro urbano del Comune di FONDI (popolazione 37 745 residenti) ad una distanza di circa 1,50 km dal centro urbano e ad una distanza di 2,70 km dal M.O.F. e dalla stazione ferroviaria di Fondi-Sperlonga.

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto previsto dal PRG, il terreno ricade, parte nella zona agricola V2, parte nella viabilità e parte nella fascia di rispetto del Cimitero Comunale.

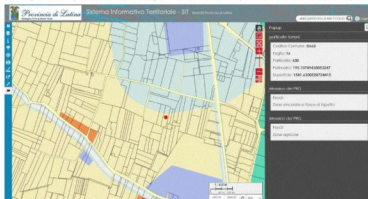


Figura 23 Terreno di via Sciobaco – estratto PRG

3.2.2 Terreni

Il terreno è composto da una singola particella classificata come *Agrumeto* di classe 3.

Nella tabella 16 si riportano i riferimenti catastali.

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA
NCT	FONDI	16	600	T

Tabella 16 Elenco degli immobili in località Sciobaco

Nel seguito si riporta la classificazione e consistenza catastale sintetica dei terreni:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	RD	RA
16	600	AGRUMETO	3	1600	€ 28,92	€ 13,22
					1600	

Tabella 17: Dati catastali dei terreni appartenenti al Foglio 16

Il terreno ha una superficie complessiva di 1600 m². Lo stato di conservazione è *normale*.

Al momento della verifica, tuttavia i terreni risultano tenuti ma non coltivati, in particolare è stata rilevata la presenza di piante di agnoli.

3.3 TERRENO DI VIA CAPOCROCE (LOC. TRATTURO)

3.3.1 Zona

La zona dove sono ubicati gli immobili è situata nella parte sud del territorio del Comune di Fondi, lungo via Capocroce che è una traversa della strada Diversivo Acquachiera. L'area su cui insistono i terreni oggetto di stima è ad una distanza dal centro di circa 3,80 km, mentre la distanza dal M.O.F. e dalla stazione ferroviaria di Fondi-Sperlonga è pari a 3,5 km.

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto previsto dal PRG, il terreno ricade, parte nella zona agricola V2. Il mappale ricade in un'area Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione (artt. 9 - 19 - 27) Aree di Attenzione Idraulica (artt.9 e 27) dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini del Lazio (delibera del C.I. n°1 del 13/07/2009).

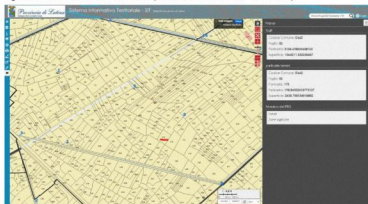


Figura 24 Stralcio cartografico della particella F.52 P.175 località Capocroce - Tratturo

3.3.2 Terreni

Il terreno è classificato come *Seminativo*.

Nella tabella 18 si riportano i riferimenti catastali.

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA
NCT	FONDI	52	175	T

Tabella 18 Elenco degli immobili in località Capocroce

L'eventuale rilascio di permessi di costruire in zona agricola dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni imposte dalla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) successivamente modificata Legge Regionale n°8/2003.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Nel seguito si riporta la classificazione e consistenza catastale sintetica dei terreni:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	RD	RA
52	175	SEMINATIVO	1	2510	€ 26,57	€ 36,39

2510

Tabella 19 dati catastali dei terreni

Il terreno ha una superficie complessiva di 2510 m².

Lo stato di conservazione è normale.

Nel caso in esame le particelle sono catastalmente classificate come *Seminativo* mentre attualmente i terreni sono incolti e privi di essenze arboree.

Al momento del sopralluogo il terreno non risulta né mantenuto né coltivato.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.4 TERRENI DI VIA PONTE PERITO LOCALITA' PERITO

3.4.1 Zona

La zona dove sono ubicati gli immobili è situata nella parte est del territorio del Comune di Fondi, lungo via Ponte Perito, strada di campagna in prossimità della ferrovia. L'area è ad una distanza dal centro di circa 2,50 km, mentre la distanza dal M.O.F. e dalla stazione ferroviaria di Fondi-Sperlonga è pari a 1,8 km.

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto previsto dal PRG, i terreni ricadono, parte nella zona agricola V2.

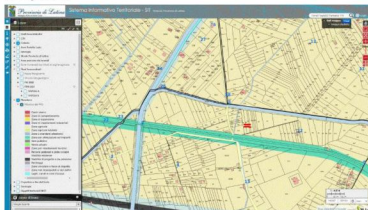


Figura 25 Terreno di via Ponte Perito. Estratto PRG

3.4.2 Terreni

Il terreno è classificato come *Seminativo*.

Nella tabella 18 si riportano i riferimenti catastali.

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA
NCT	FONDI	45	80	T

Tabella 20 Elenco degli immobili in località Perito

L'eventuale rilascio di permessi di costruire in zona agricola dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni imposte dalla regolata dalla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) successivamente modificata Legge Regionale n°8/2003.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Nel seguito si riporta la classificazione e consistenza catastale sintetica dei terreni:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	RD	RA
45	80	SEMINATIVO	2	1549	€ 12,40	€ 9,60
				1549		

Tabella 21 dati catastali dei terreni

Il terreno ha una superficie complessiva di 1549 m².

Lo stato di conservazione è normale.

Nel caso in esame le particelle sono catastalmente classificate come *Seminativo* mentre attualmente i terreni sono incolti e privi di essenze arboree.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta non coltivato.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.5 FABBRICATO PER INDUSTRIA VIA APPIA

3.5.1 Zona urbana

La zona dove sono ubicati gli immobili è situata nella parte ovest del centro urbano del Comune di Fondi (popolazione residente 39 377 abitanti), al km 118+300 di via Appia Lato Roma in corrispondenza dell'incrocio con via Grotte.

L'area su cui insistono i terreni oggetto di stima è ad una distanza dal centro di circa 2.1 km, mentre la distanza dal M.O.F. e dalla stazione ferroviaria di Fondi-Sperlonga è di circa 3.1 km.



Figura 26 Foto aerea del sito di via Appia lato Roma

Nel Piano Regolatore Generale – approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/3/1978 e aggiornato con Delibera del Consiglio Comunale n°88 del 16/05/1980 – i terreni ricadono, parte nella zona agricola V2 (Verde Agricolo Attrezzato), parte nella viabilità e parte a rispetto stradale.

Nel PTPR è presente il vincolo posto a tutela delle 15 linee archeologiche tipizzate (art. 45 delle NTA del PTPR). Il terreno ricade nella fascia di rispetto della Via Appia (profonda 100 m) classificata come bene lineare diffuso a testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini relativo alla Via Appia.

Nella zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare l'area ricade nella zona semicentrale C1 (San Magno).

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Figura 27 Estratto di mappa riportato in elaborato richiesta concessione in sanatoria



Figura 28 Cartografia PRG. Edificio di via Appia lato Monte San Egidio
Zona agricola - zona di rispetto stradale

Publicazio
ripubblicazione o ripro

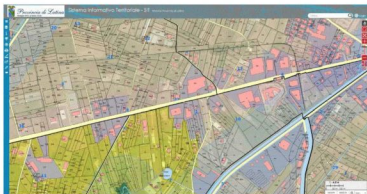


Figura 29 Cartografia PTPR, Edificio di via Appia lato Monte San Biagio
Zona vincolata – zona di rispetto stradale

ASTE
GIUDIZIARIE.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.5.2 Fabbricato

3.5.2.1 Descrizione

La costruzione (vedi Allegato A03) elevata su un unico livello fuori terra presenta l'ingresso principale ubicato nel prospetto principale di via Appia e permette l'accesso al locale per attività industriale tramite un portone in ferro; un secondo accesso è localizzato nella parte retrostante del lotto, su via delle Grotte, per il quale tuttavia si deve passare su una corte di proprietà aliena non oggetto di questa procedura.

Le unità immobiliari contenute all'interno del complesso edilizio ed oggetto della procedura non godono di propria autonomia funzionale, ma sono parte di un complesso immobiliare più grande (superficie complessiva di circa m^2 4848), pertanto nel seguito, dopo una descrizione dell'intero complesso si farà riferimento esclusivamente alle parti afferenti i subaltrni oggetto della procedura, localizzate nella parte sud-ovest del fabbricato e prospiciente la via Appia.

Il complesso edilizio costituisce un'unità funzionale per la raccolta, lavorazione, stoccaggio e distribuzione dei prodotti agricoli, attualmente in esercizio. Le unità oggetto di verifica non sono separate da quelle confinanti da alcun tipo di limite fisico, ma costituiscono un unico spazio dedicato alla lavorazione ed allo stoccaggio di prodotti ortofrutticoli.

La costruzione del fabbricato è avvenuta prima del 1967, nel tempo sono stati realizzati degli ampliamenti, il primo nel 1971 con la costruzione della parte retrostante; a cui si sono aggiunti nel seguito ulteriori ampliamenti realizzati mediante la costruzione di pensiline (come meglio descritto nel grafico allegato alla domanda di sanatoria).

La parte di interesse della stima (superficie di circa m^2 1000.00) è composta da tre corpi:

Dal rilievo eseguito l'unità immobiliare oggetto di verifica è costituita da tre corpi:

- il primo corpo (settore 1), realizzato prima del 01/09/1967 – con struttura a telaio in c.a. con copertura a volte in c.a. e laterizio, con controsoffitto – fronte stante la Via Appia - corrispondente alla metà del capannone con copertura a volte, è caratterizzato da una pianta rettangolare di circa 16,85 m di larghezza per circa 22,35 m di lunghezza, con altezza variabile da m 6,85 all'imposta a m 9,45 in volta, la superficie coperta risulta di circa 376,6 m^2 , con un volume di 2542,05 m^3 . La UIU, precedentemente classificata in NCEU come D7, oggi è classificata interamente C2.

(Allegato A04. Foto 3, 4, 5, 6, 7, 8).

- il secondo corpo (settore 2), realizzato con licenza n°1050 del 23/06/1971 – con struttura in muratura - adiacente al retro del primo corpo, caratterizzato da una pianta rettangolare di circa 13,40 m di larghezza per circa 17,55 m di lunghezza, con altezza costante di circa 5,80 m, con una superficie lorda di 235,17 m^2 ed un volume di 1363,99 m^3 . La UIU è classificata in NCEU parte C2, parte D7. Una parte di struttura in muratura con copertura piana, edificata nei primi anni Settanta del Novecento, corrispondente alla parte retrostante (Allegato A04. Foto 9, 10, 11, 12, 13, 14).

- Una struttura a telaio (settore 3), realizzata senza concessione edilizia, in ampliamento rispetto alle precedenti, poggiante in parte sul perimetro delle precedenti strutture in parte sul muro di confine, con una larghezza variabile da 11,53 a 8,93 m, per una lunghezza di 39,9 m, altezza pari a 4,75 m, con una superficie complessiva di circa 408,18 m^2 ed un volume di 1938,86 m^3 . All'interno di questo settore è collocato un piccolo fabbricato interno su due piani (delle dimensioni di 5,00 m per 11,66 m, per un'altezza di 2,70 m per piano, con una superficie complessiva di circa 140 m^2 ed un volume di

314,82 m3), in parte adibito ad uffici ed in parte a mensa e servizi. Questa parte del fabbricato è compresa tra quelle oggetto di domanda di concessione in sanatoria prot. N.1/8775/86 per FABBRICATO ADIBITO ALLA LAVORAZIONE E VENDITA DEI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI, per i quali è stato inviato un grafico con nota PROT-4071/A DEL 29/01/2004.

Gli infissi esterni, localizzati nella parte superiore delle tamponature, sono realizzati in ferro con vetro di tipo ordinario, mentre gli ingressi sono realizzati con portoni in ferro.

Dalla classificazione catastale attualmente tutti i vani sono ricompresi sotto il subalterno 18 classificato come: *C2 Magazzini e locali di deposito*, diversamente fino al 2017 la classificazione della UIU era D7.

Gli identificativi catastali sono illustrati nella tabella 5.

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA
NCEU	FONDI	21	685	18	C2

Tabella 5 Dati immobile di Via Appia - Roma

Catastalmente il locale per attività industriale è costituito dal sub 18 derivante dal sub 1⁵.

Dati identificativi			Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consis*. (m ²)	Rendita (€)
21	685	18	C2 - MAGAZZINO	6	957 m2 1267 m2	3459,75

Tabella 6: Dati catastali delle UIU comprese nella parte di fabbricato
* nella casella sono riportati consistenza e superficie catastale

Nella parte di fabbricato è presente un piccolo fabbricato interno in cui sono contenuti vani destinati ad ufficio, mensa e bagni di servizio.

Le chiusure verticali e orizzontali interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura di tipo tradizionale di colore bianco, il pavimento è realizzato con battuto di cemento. Gli infissi esterni sono con griglia in ferro privi di serranda avvolgibile.

L'impianto elettrico è dotato di linee di alimentazione separate per le diverse tipologie di apparecchi. L'illuminazione è realizzata con lampade al neon a soffitto collegate ad un quadro centrale, posto in armadio protetto. L'impianto antincendio è stato realizzato con estintori adeguatamente segnalati.

Al momento della verifica, nei locali del primo corpo sono state rilevate delle macchine per la lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti ortofrutticoli in cassette e pallet per la grande distribuzione. Mentre i locali del secondo corpo sono impiegati come celle frigorifere per la conservazione della frutta, complete di impianti di refrigerazione.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

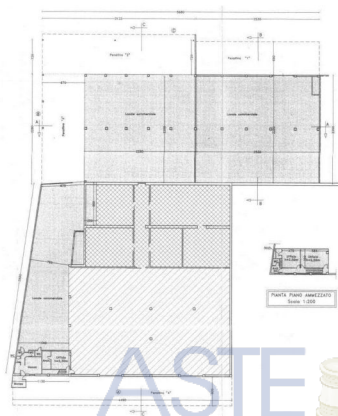


Figura 30 Pianta piano terra e ammezzato – Richiesta concessione edilizia a sanatoria

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

PREVISIONI URBANISTICHE		
UBICAZIONE DEL LOTTO	Via Appia km 118+400	
SUPERFICIE CATASTALE DEL LOTTO:	mq. 7.127,00	
DESTINAZIONE URBANISTICA:	Zona agricola	
DATI DI PROGETTO		
☐ Superficie coperta dei settori non autorizzati da condonare	mq.	1.538,90 ✓
-volume vuoto per pieno	mc.	8.830,58 ✓
-superficie utile locale commerciale	mq.	1.370,97
-superficie utile locale commerciale	mq.	126,84
☒ Settore autorizzato ed edificato prima dell'anno 1967 oggetto di cambio di destinazione d'uso - da locale lavorazione a locale commerciale	mq.	712,80
☒ Locale autorizzato ed edificato nell'anno 1971 oggetto di cambio di destinazione d'uso da locale lavorazione a commerciale	mq.	485,48
-volume vuoto per pieno	mc.	2.833,18 ✓
* PENSILINE		
-pensilina "1":	mq.	174,00
-pensilina "2":	mq.	225,50
-pensilina "3":	mq.	196,00
-pensilina "4":	mq.	270,00

Figura 31 Dati e legenda- Richiesta concessione edilizia a sanatoria

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

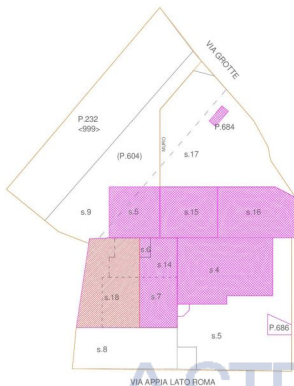


Figura 32 Planimetria dei diversi sub contenuti nel complesso industriale



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.5.2.2 Consistenza

Nella Tabella seguente si riporta il dettaglio delle superfici.

Piano		Vani		Classe		Area			
Liv.	H	ID	Descrizione	D801	D138	RN	RL	D801	D138
T	6,75	C01	CAMERA	1,00	1,00	358,66	367,46	358,66	367,46
T	4,70	C02	CAMERA	1,00	1,00	320,71	320,90	320,71	320,90
T	2,30	D01	CORRIDOIO	1,00	1,00	5,41	9,22	5,41	9,22
T	6,75	D01	DISIMPEGNO CELLE	1,00	1,00	51,22	58,70	51,22	58,70
T	2,30	D02	CORRIDOIO	1,00	1,00	2,28	2,59	2,28	2,59
T	2,30	D03	CORRIDOIO	1,00	1,00	3,67	5,73	3,67	5,73
T	2,30	K01	MENSA INTERNA	1,00	1,00	16,91	20,90	16,91	20,90
T	2,30	K02	MENSA ESTERNA ABUSIVA	1,00	1,00	5,36	6,62	5,36	6,62
T	5,80	R01	CELLA FRIGORIFERA	1,00	1,00	77,65	91,95	77,65	91,95
T	5,55	R02	CELLA FRIGORIFERA	1,00	1,00	70,85	84,60	70,85	84,60
T	6,75	R03	RIPOSTIGLIO	1,00	1,00	16,11	18,53	16,11	18,53
T	2,30	R04	ARCHIVIO	1,00	1,00	6,48	16,53	6,48	16,53
T	2,30	R05	ARCHIVIO	1,00	1,00	4,48	5,27	4,48	5,27
T	2,30	U01	UFFICIO	1,00	1,00	13,60	16,53	13,60	16,53
T	2,30	U02	UFFICIO	1,00	1,00	20,14	22,65	20,14	22,65
T	2,30	U03	UFFICIO	1,00	1,00	13,87	14,81	13,87	14,81
T	2,30	W01	BAGNO	1,00	1,00	1,55	1,95	1,55	1,95
T	2,30	W02	BAGNO	1,00	1,00	1,41	2,14	1,41	2,14
T	2,30	W03	BAGNO	1,00	1,00	1,55	1,89	1,55	1,89
T	2,30	W04	BAGNO	1,00	1,00	1,17	1,51	1,17	1,51
T	2,30	W05	CORRIDOIO	1,00	1,00	4,83	6,84	4,83	6,84
TOTALE								997,91	1077,32

Tabella 7 Consistenza dell'unità immobiliare secondo DPR 138/98 e DM 801/77 (RL reale lorda, RN netta)

Dal rilievo effettuato il locale per attività industriale ha una consistenza (arrotondata al metro quadro):

- in termini di superficie utile netta 998,00 m²;
- in termini di superficie lorda commerciale (S_c) di 1077,00 m².

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

3.5.3 Abilitazione edilizia

3.5.3.1 Domanda di sanatoria

Dai documenti depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale risulta che il fabbricato contenente gli immobili è stato realizzato

- in parte prima del 1967, con la costruzione della struttura a volte in cemento armato (settore 1);
- ampliato nel 1971 mediante la realizzazione dei corpi in muratura retrostanti, autorizzata con **licenza edilizia n°1050 del 23/06/1971** (settore 2);
- ampliato dopo il 1977, senza abilitazione, mediante la realizzazione di altri corpi sulla parte retrostante del fabbricato e la realizzazione di pensiline esterne, sui lati maggiori della costruzione.

Il fabbricato è oggetto di Domande di Sanatoria per abusi edilizi n°1/8774/86 e n°1/8775/86 del 18/04/1986 presentate da <<OMISSIS1>> e <<OMISSIS8>>, relative ad opere ad uso non residenziale (Pratiche n°3859 e 3860 Modello 47/85-D) in particolare per **immobili relativi ad attività Industriale – Artigianale**, diversamente nel grafico è stato chiesto un cambio di destinazione d'uso a commerciale, a tal fine andrebbe dimostrata l'effettiva destinazione d'uso al momento della presentazione della domanda; ovvero che oltre l'attività di lavorazione, produzione e conservazione di prodotti ortofrutticoli, sia effettuata anche la vendita.

La pratica riguardante l'immobile oggetto della procedura di <<OMISSIS1>> è la Pratica n°3859 (n°1/8774/86). Nel dettaglio:

1. la parte realizzata prima del 1967 ha superficie utile netta di m² 376,6 m2 (volume 2542,05 m3) su un totale di m² 712,80 dichiarati in sanatoria (la restante parte afferisce alla parte esclusa dalla procedura);
2. la parte realizzata con licenza n°1050/1971, ha superficie utile netta di m² 235,17 m2 (volume 1363,99 m3) su un totale di m² 488,84 dichiarati in sanatoria.
3. la parte costruita successivamente ed oggetto di sanatoria, ha superficie utile netta di m² 408,18 m2 (volume 1938,86 m3) su un totale di m² 1538,90 dichiarati in sanatoria (la restante parte afferisce il sub 19 e 25 esclusi dalla procedura, vedi Figura 9 a pagina 37).

Il totale dell'oblazione versata al 2013 per la pratica n.3859 è di 2.211.000 Lire. (€ 1.141,89).

La domanda di sanatoria è stata definita sia per quanto concerne la consistenza del fabbricato e degli abusi realizzati (mediante l'elaborato grafico depositato il 22/01/2004) sia per quanto concerne l'accatastamento. Mentre agli atti non risultano depositate le certificazioni relative all'idoneità statica del fabbricato.

Tuttavia, si rileva che l'attuale classificazione catastale (C2 locale magazzino) non è conforme né alla destinazione d'uso precedente "D7" (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale) né a quella riportata nell'elaborato grafico della richiesta di C.E. ovvero "D8" (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale).

Prima della definizione del condono si presume che dovrà essere ripristinata la classificazione / destinazione d'uso catastale D7 trattandosi di fabbricato posto a servizio di un'attività industriale.

Oltre l'oblazione e gli oneri concessori va definito anche il danno ambientale per il fabbricato ricade in zona vincolata. Per tutte le ragioni suddette all'ini della successiva stima si considera

la destinazione industriale – artigianale, corrispondente all'originaria destinazione d'uso del bene, nonché a quella attuale.

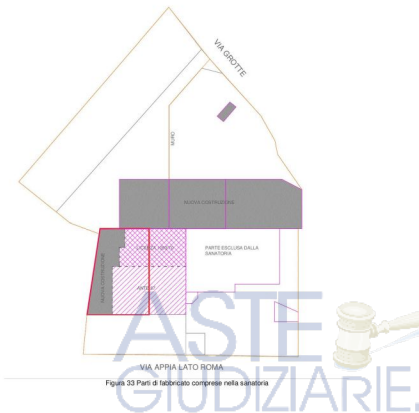


Figura 33 Parti di fabbricato comprese nella sanatoria

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.5.3.2 Computo delle diverse voci della sanatoria.

Nell'ambito della sanatoria delle opere abusive, con riferimento all'epoca di costruzione, sono emerse tre tipologie di opere:

1. Settore autorizzato ed edificato prima dell'anno 1967 oggetto di cambio di destinazione d'uso da locale lavorazione a locale commerciale (m ²)	712,80	m ²
2. Locale autorizzato ed edificato nell'anno 1971 oggetto di cambio di destinazione d'uso da locale lavorazione a locale commerciale (m ²)	488,48	m ²
Volume Vuoto per pieno (m ³)	2833,18	m ³
3. Superficie coperta dei settori non autorizzati da condonare (m ²)	1538,90	m ²
Volume vuoto per pieno (m ³)	8830,58	m ³
Superficie utile lorda commerciale	1370,97	m ²
Superficie utile lorda commerciale	126,84	m ²
Totale superficie lorda commerciale	1497,81	m ²
4. Pensiline:		
Pensilina 1	174,00	m ²
Pensilina 2	225,50	m ²
Pensilina 3	196,00	m ²
Pensilina 4	270,00	m ²
Superficie totale pensiline	865,50	m ²

Per queste occorre effettuare la valutazione dei costi derivanti dal pagamento dei contributi sulle opere di urbanizzazione e sul costo di costruzione, dei diritti comunali, dell'oblazione e degli interessi maturati sulle cifre non versate (vedi paragrafo 3.2.2.1.7 "Oneri concessori e sanatoria degli abusi edilizi" a pagina 44).

Nella stima dei costi della sanatoria si distinguerà tra il costo relativo a tutto il fabbricato e quello relativo agli immobili oggetto della procedura.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6 FABBRICATO DI VIA SAN LIBERTINO

3.6.1 Zona urbana

La zona dove sono ubicati gli immobili è situata nella parte nord del centro urbano del Comune di Fondi, in via San Libertino.

Il sito è posto ad una distanza di circa 1.0 Km dal centro cittadino, e circa 3.0 Km dalla stazione ferroviaria.

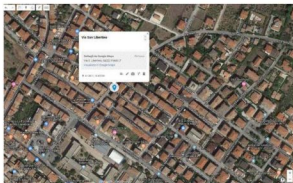


Figura 34 Foto aerea del sito di via san Libertino

Nel PTPR Il terreno ricade nella fascia di rispetto (profonda 100 m) dei centri storici.

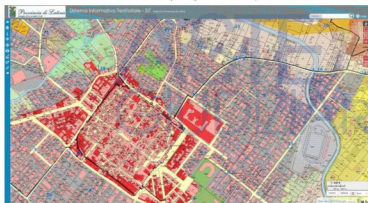


Figura 35 PTGR comune di Fondi
https://pt.gruppo.latinia.it/webgis_provinciatatina/izmap/index.php/view/map/#repository/ptgr-comune-di-fondi

Nel Piano Regolatore Generale la zona è di completamento B (Ristrutturazione edilizia - zone di completamento).

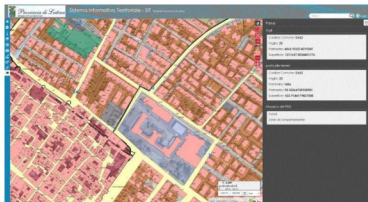


Figura 36 Estratto PRG del sito di via San Libertino

Nella classificazione delle zone effettuate dall'OMI il sito ricade in Zona semicentrale Via Feudo (Codice zona: C1) Microzona 2. Tipologia prevalente: Abitazioni civili. Destinazione: Residenziale.

ASTE
GIUDIZIARIE.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6.2 Edificio

L'edificio (Allegato A06) presenta, in pianta, una forma rettangolare, con asse principale in direzione SE-NO, caratterizzata dalle massime dimensioni di ingombro circa m^2 27,50 x 8,90 di lato, al netto dei balconi che hanno una larghezza di circa 1,15 m, con una superficie coperta 244,75 m^2 .

In elevazione è distribuito su tre livelli fuori terra.

La struttura portante è in cemento armato su plinti isolati, gli orizzontamenti ed i balconi sono in latero – cemento le scale sono realizzati con solette in c.a..

La copertura è a tetto a falde realizzate in tegole di laterizio, senza coibentazione e manto impermeabile.

Il rivestimento degli esterni è realizzato con pittura di colore marrone chiaro, con fasce marcapiano marrone, mentre gli infissi esterni sono realizzati in legno con persiane avvolgibili di colore marrone chiaro.

La corte comune è prospiciente la strada posta sul lato Nord-Est del lotto ed è costituita da parte della strada e da un porticato su cui affacciano l'ingresso principale del fabbricato posto ad est, nonché i quattro ingressi ai locali garages; sul retro sono poste le corti esclusive accessibili dai locali garages.

Il lotto è posto a confine con: via San Libertino a Nord-Est; con la particella 1132 a Nord-Ovest; con le particelle 1149, 1131 e 897 ad Sud-Ovest; con la particella 2513 a Sud-Est.

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque luride avvengono attraverso il collegamento alla rete dinamica comunale.



Figura 37 Vista della part. 1456 su mappa catastale

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6.3 Abilitazione edilizia

3.6.3.1 Atti concessori

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Fondi risulta che:

- il 09/06/1972 è stato presentato dalla signora <<OMISSIS11>> il Progetto di fabbricato per civile abitazione in via San Libertino (part. 1456). Il progetto prevede la realizzazione di due abitazioni e vani accessori su di un piano.
- Il 20/04/1973 è stata rilasciata la Licenza edilizia n°2366 per la costruzione di un fabbricato in via San Libertino.
- Il 13/03/2006 è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria con cui è stato regolarizzato il piano secondo, realizzato in assenza di titolo abilitativo.

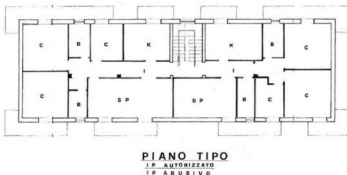
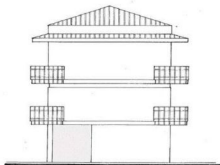


Figura 38 Stralcio Progetto di sanatoria – pianta piano tipo



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Figura 39 Stralcio Progetto di sanatoria – Prospetto nord - principale



PROSPETTO -B-

Figura 40 Stralcio Progetto di sanatoria – Prospetto ovest

3.6.3.2 Difformità

Rispetto a quanto approvato non si rilevano delle difformità.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6.4 Abitazione 1 – interno 2

Nel nuovo catasto urbano l'unità immobiliare è identificata con la particella n°1456 sub 12, 6 e 10.

L'unità è classificata con categoria A2 (*Abitazione civile*); classe 3; consistenza 7 vani, rendita pari a 560,36 € per l'abitazione e 81,65 € per il garage.

I vani al piano terra sono classificati come C2 (Magazzino) graffiati con la corte esterna.

Nella tabella sono riportati i dati catastali sintetici inerenti all'unità immobiliare urbana.

Dati identificativi			Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani – m ²)	Rendita (€)
22	1456	6	---	---	---	---
22	1456	10	C2	4	31 m ² -40 m ²	81,65
22	1456	12	A2	3	135 m ² 128 m ²	560,36

Tabella 25: dati catastali per fabbricati – abitazione interno 2

L'abitazione principale si sviluppa su di un unico livello che occupa metà del primo piano dell'edificio, a questa si uniscono il locale sottotetto, nonché il locale garage ed una corte esclusiva al piano terra (sub 6 e 10).

La distribuzione degli ambienti è tale che dall'ingresso si entra nella zona giorno, con soggiorno lato strada (esposto a nord-est) e cucina lato corte (esposto a sud-ovest); da questa mediante un corridoio si passa nella zona notte, dove si trovano due stanze grandi, una stanza piccola e due bagni. Al piano sottotetto è presente un locale ripostiglio. Al piano terra, dal porticato comune si accede ad un garage – autorimessa utilizzato come locale di deposito ed una corte esterna accessibile dal garage.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e protetti con persiane avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in intonaco civile di colore bianco. I bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa due metri; il pavimento di tutti gli ambienti è realizzato in ceramica.

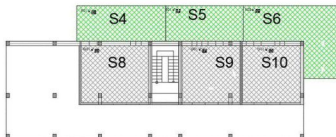
L'impianto elettrico è di tipo ordinario con illuminazione con lampade a soffitto. L'impianto idraulico è di tipo tradizionale con apparecchi utilizzatori in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a gas e caloriferi radianti in alluminio. Allo stesso tempo in alcune stanze sono presenti dei condizionatori.

Il consumo energetico presunto dell'abitazione con le caratteristiche descritte risulterebbe pari a 166 KWh/m²/anno (questo deve essere oggetto di conferma). La classe energetica è "E".



Figura 41 Fabbisogno energetico edificio - interno 2



VIA SAN LIBERTINO

Figura 42 Abitazione. Pianta piano terra



Figura 43 Abitazione. Pianta piano primo



Figura 44 Abitazione. Pianta piano sottotetto
il sottotetto di pertinenza è quello in alto a destra

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6.4.1 Consistenza interno 2

Per il calcolo della consistenza si applicano i criteri illustrati al punto 3.1.2 a pagina 85. Nella tabella seguente si riportano le superfici dei singoli vani, divise tra vani principali ed accessori a servizio diretto, vani accessori a servizio indiretto (cantine), balconi ed aree scoperte.

Piano		Vani			Consis.	Classe			Area		
Liv.	H	ID	Descrizione	Classe	D1142	D801	D138	RN	RL	D801	D138
PT	0.00	E01	CORTE ESCLUSIVA	F	0,00	0,00	0,10	40,08	40,08	0,00	4,01
PT	2.75	G01	GARAGE	C	0,25	0,60	0,25	28,35	33,95	17,01	8,49
PI	2.75	B01	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	3,45	3,72	2,07	1,12
PI	2.75	B02	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	9,60	10,20	5,76	3,06
PI	2.75	B03	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	4,93	5,33	2,96	1,60
PI	2.75	B04	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	5,85	6,23	3,51	1,87
PI	2.75	C01	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	18,53	21,76	18,53	21,76
PI	2.75	C02	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	7,59	9,08	7,59	9,08
PI	2.75	C03	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	16,59	20,46	16,59	20,46
PI	2.75	C04	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	15,78	19,56	15,78	19,56
PI	2.75	D01	CORRIDOIO	A	0,33	1,00	1,00	10,66	11,81	10,66	11,81
PI	2.75	K01	CUCINA	A	1,00	1,00	1,00	15,60	18,52	15,60	18,52
P3	VAR	R01	SOTTOTETTO	C	0,25	0,00	0,25	52,73	58,03	0,00	14,51
PI	2.75	W01	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	5,10	6,16	5,10	6,16
PI	2.75	W02	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	5,31	6,46	5,31	6,46
IS										126,47	148,47

Tabella 26: Consistenza edificio secondo i DPR 1142/49, DPR 138/98 e DM 801/77

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6.4.2 Riepilogo delle superfici nette utili abitabili e lorde commerciali

L'abitazione ha le seguenti superfici nette convenzionali (calcolate ex DM 801/77):

A. Superfici principali (Abitazioni)	95,16	m ²
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00	m ²
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	17,01	m ²
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	0,00	m ²
D. Superfici di ornamento comunicanti (Balconi, tettoie)	14,30	m ²
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Balconi, tettoie)	0,00	m ²
F. Superfici esterne (corti esterne)	0,00	m ²

Nonché le seguenti superfici lorde convenzionali (calcolate ex DPR 138/98):

A. Superfici principali (Abitazioni)	113,81	m ²
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00	m ²
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	8,49	m ²
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	14,51	m ²
D. Superfici di ornamento comunicanti (Balconi, tettoie)	7,64	m ²
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Balconi, tettoie)	0,00	m ²
F. Superfici esterne (corti esterne)	4,01	m ²

Pertanto, il complesso immobiliare ha una consistenza (arrotondata al metro quadro):

- in termini di superficie utile netta 126,00 m²;
- in termini di superficie lorda commerciale (S_c) di 148,00 m².

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6.5 Abitazione 2 – interno 3

Nel nuovo catasto urbano l'unità immobiliare è identificata con la particella n°1456 sub 13, 4 e 8. L'unità è classificata con categoria A2 (*Abitazione civile*), classe 3, consistenza 7 vani, rendita pari a € 560,36. I vani al piano terra sono classificati come C2 (Magazzino) graffiati con la corte esterna. Nella tabella sono riportati i dati catastali sintetici inerenti all'unità immobiliare.

Dati identificativi			Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani – m ²)	Rendita (€)
22	1456	4	---	---	---	---
22	1456	8	C2	4	36 m ² -41 m ²	94,82
22	1456	13	A2	3	145 m ² 137 m ²	560,36

Tabella 27: dati catastali per fabbricati – abitazione interno 3

L'abitazione principale si sviluppa su di un unico livello che occupa metà del secondo piano dell'edificio, a questa si uniscono il locale sottotetto, il locale garage ed una corte esclusiva al piano terra.

La distribuzione degli ambienti è tale che dall'ingresso si entra nella zona giorno, con soggiorno lato strada (esposto a nord-est) e cucina lato corte (esposto a sud-ovest); da questa mediante un corridoio si passa nella zona notte, dove si trovano due stanze grandi, e due stanze piccole e due bagni. Al piano sottotetto è presente un locale ripostiglio. Al piano terra, dal porticato comune si accede ad un garage – autorimessa utilizzato come locale di deposito ed una corte esterna accessibile dal garage.

Rispetto alla planimetria catastale è presente una stanza in più derivante dalla riduzione del soggiorno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e protetti con persiane avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in intonaco civile di colore bianco. I bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa due metri; il pavimento di tutti gli ambienti è realizzato in ceramica.

L'impianto elettrico è di tipo ordinario con illuminazione con lampade a soffitto. L'impianto idraulico è di tipo tradizionale con apparecchi utilizzatori in ceramica. L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a gas e caloriferi radianti in alluminio. Allo stesso tempo in alcune stanze sono presenti dei condizionatori.

Il consumo energetico presunto dell'abitazione con le caratteristiche descritte risulterebbe pari a 127 KWh/m²/anno (questo dovrebbe essere oggetto di conferma). La classe energetica "E".

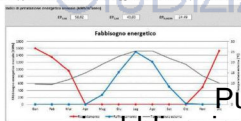


Figura 45: fabbisogno energetico (kWh/m²/anno)

The diagram shows a floor plan with the following dimensions (in meters):

- Top-left room: 10.0 x 10.0
- Top-middle room: 10.0 x 10.0
- Top-right room: 10.0 x 10.0
- Middle-left room: 10.0 x 10.0
- Middle-right room: 10.0 x 10.0
- Bottom-left room: 10.0 x 10.0
- Bottom-middle room: 10.0 x 10.0
- Bottom-right room: 10.0 x 10.0
- Central corridor: 10.0 x 10.0
- Staircase: 10.0 x 10.0

Figura 47 Abitazione, Pianta piano secondo

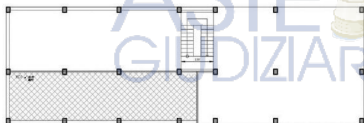


Figura 48 Ripostiglio. Pianta piano Sottotetto

3.6.5.1 Consistenza interno 3

Per il calcolo della consistenza si applicano i criteri illustrati al punto 3.1.2 a pagina 85.

Nelle Tabelle seguenti si illustra il dettaglio delle superfici dei singoli vani, divise tra vani principali ed accessori a servizio diretto, vani accessori a servizio indiretto (cantine), balconi e terrazze ed aree scoperte.

Piano		Vani			Consis.	Classe			Area		
Liv.	H	ID	Descrizione	Classe	D1142	D801	D138	RN	RL	D801	D138
PT	0.00	E01	CORTE ESCLUSIVA	F	0,00	0,00	0,10	27,23	27,23	0,00	2,72
PT	2.75	G01	GARAGE	C	0,25	0,60	0,25	33,46	37,94	20,08	9,49
P2	2.75	B01	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	3,39	3,66	2,03	1,10
P2	2.75	B02	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	11,90	12,60	7,14	3,78
P2	2.75	B03	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	6,95	7,44	4,17	2,23
P2	2.75	B04	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	5,85	6,23	3,51	1,87
P2	2.75	C01	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	24,46	28,47	24,46	28,47
P2	2.75	C02	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	9,11	10,76	9,11	10,76
P2	2.75	C03	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	16,10	19,92	16,10	19,92
P2	2.75	C04	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	15,10	18,81	15,10	18,81
P2	2.75	D01	CORRIDOIO	A	0,33	1,00	1,00	14,51	16,05	14,51	16,05
P2	2.75	K01	CUCINA	A	1,00	1,00	1,00	12,63	15,13	12,63	15,13
P3	VAR	R01	SOTTOTETTO	C	0,25	0,00	0,25	52,97	58,97	0,00	14,74
P2	2.75	W01	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	3,77	4,75	3,77	4,75
P2	2.75	W02	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	5,13	6,29	5,13	6,29
15										137,74	156,11

Tabella 28: Consistenza edificio secondo i DPR 1142/49, DPR 138/98 e DM 801/77

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6.5.2 Riepilogo delle superfici nette utili abitabili e lorde commerciali

Dal rilievo effettuato l'abitazione ha le seguenti superfici nette convenzionali (calcolate secondo il DM 801/77):

A. Superfici principali (Abitazione.)	100,81 m ²
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00 m ²
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	20,08 m ²
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	0,00 m ²
D. Superfici di ornamento comunicanti (Tettoie, Balconi)	16,85 m ²
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Tettoie, Bal.)	100,81 m ²
F. Superfici esterne (corte)	0,00 m ²

Dal rilievo effettuato l'abitazione ha le seguenti superfici lorde convenzionali (calcolate secondo il DPR 138/98):

A. Superfici principali (Abitazione.)	120,18 m ²
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00 m ²
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	9,49 m ²
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	14,74 m ²
D. Superfici di ornamento comunicanti (Tettoie, Balconi)	8,98 m ²
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Tettoie, Bal.)	0,00 m ²
F. Superfici esterne (corte)	2,72 m ²

Pertanto, il complesso immobiliare ha una consistenza (arrotondata al metro quadro):

- in termini di superficie utile netta 138,00 m²;
- in termini di superficie lorda commerciale (S_c) di 156,00 m².

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6.6 Abitazione 3 – interno 4

Nel nuovo catasto urbano l'unità immobiliare è identificata con la particella n°1456 sub 14, 5 e 9. L'unità è classificata con categoria A2 (*Abitazione civile*), classe 3, consistenza 7 vani, rendita pari a € 560,36.

I vani al piano terra sono classificati come C2 (Magazzino) graffiati con la corte esterna.

Nella tabella sono riportati i dati catastali sintetici inerenti all'unità immobiliare urbana.

Dati identificativi			Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani – m2)	Rendita (€)
22	1456	5	---	---	---	---
22	1456	9	C2	4	31 m ²	81,65
22	1456	14	A2	3	136 m ² 128 m ²	560,36

Tabella 29: dati catastali per fabbricati – abitazione interno 4

L'abitazione principale si sviluppa su di un unico livello che occupa metà del secondo piano dell'edificio, a questa si uniscono il locale sottotetto, il locale garage ed una corte esclusiva al piano terra.

La distribuzione degli ambienti è tale che dall'ingresso si entra nella zona giorno, con soggiorno lato strada (esposto a nord-est) e cucina lato corte (esposto a sud-ovest); da questa mediante un corridoio si passa nella zona notte, dove si trovano due stanze grandi ed una stanza piccola, nonché due bagni. Al piano sottotetto è presente un locale ripostiglio. Al piano terra, dal porticato comune si accede ad un garage – autorimessa utilizzato come locale di deposito ed una corte esterna accessibile dal garage.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e protetti con persiane avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in intonaco civile di colore bianco. I bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa due metri; il pavimento di tutti gli ambienti è realizzato in ceramica.

L'impianto elettrico è di tipo ordinario con illuminazione con lampade a soffitto. L'impianto idraulico è di tipo tradizionale con apparecchi utilizzatori in ceramica. L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a gas e caloriferi radianti in alluminio. Allo stesso tempo in alcune stanze sono presenti dei condizionatori.

Il consumo energetico presunto dell'abitazione con le caratteristiche descritte risulterebbe pari a 122 KWh/m2/anno (questo dovrebbe essere oggetto di conferma). La classe energetica è "E".

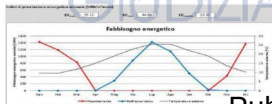
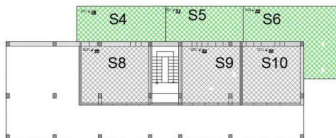


Figura 49 Fabbisogno energetico abitazione - interno 4



VIA SAN LIBERTINO

Figura 50 Abitazione. Pianta piano terra – sub 5 e 9



VIA SAN LIBERTINO

Figura 51 Abitazione. Pianta piano secondo



Figura 52 Abitazione. Pianta piano Sottotetto

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6.6.1 Consistenza

Per il calcolo della consistenza si applicano i criteri illustrati al punto 3.1.2 a pagina 85.

Nelle Tabelle seguenti si illustra il dettaglio delle superfici dei singoli vani, divise tra vani principali ed accessori a servizio diretto, vani accessori a servizio indiretto (cantine), balconi e terrazze ed aree scoperte.

Piano		Vani			Consis.	Classe			Area		
Liv.	H	ID	Descrizione	Classe	D1142	D801	D138	RN	RL	D801	D138
PT	0.00	E01	CORTE ESCLUSIVA	F	0,00	0,00	0,10	23,75	23,75	0,00	2,38
PT	2.75	G01	GARAGE	C	0,25	0,60	0,25	28,12	33,10	16,87	8,28
P2	2.75	B01	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	3,45	3,72	2,07	1,12
P2	2.75	B02	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	9,60	10,20	5,76	3,06
P2	2.75	B03	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	4,93	5,33	2,96	1,60
P2	2.75	B04	BALCONE	D	0,00	0,60	0,30	5,85	6,23	3,51	1,87
P2	2.75	C01	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	18,53	21,76	18,53	21,76
P2	2.75	C02	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	7,59	9,08	7,59	9,08
P2	2.75	C03	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	16,59	20,46	16,59	20,46
P2	2.75	C04	CAMERA	A	1,00	1,00	1,00	15,78	19,56	15,78	19,56
P2	2.75	D01	CORRIDOIO	A	0,33	1,00	1,00	10,66	11,81	10,66	11,81
P2	2.75	K01	CUCINA	A	1,00	1,00	1,00	15,60	18,52	15,60	18,52
P3	VAR	R01	SOTTOTETTO	C	0,25	0,00	0,25	46,09	51,37	0,00	12,84
P2	2.75	W01	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	5,10	6,16	5,10	6,16
P2	2.75	W02	BAGNO	A	1,00	1,00	1,00	5,31	6,46	5,31	6,46
15										126,33	144,96

Tabella 30: Consistenza edificio secondo i DPR 1142/49, DPR 138/98 e DM 801/77

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.6.6.2 Riepilogo delle superfici nette utili abitabili e lorde commerciali

Dal rilievo effettuato l'abitazione ha le seguenti superfici nette convenzionali (calcolate secondo il DM 801/77):

A. Superfici principali (Abitazione)	95,16	m ²
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00	m ²
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	16,87	m ²
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	0,00	m ²
D. Superfici di ornamento comunicanti (Tettoie, Balconi)	14,30	m ²
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Tettoie, Bal.)	0,00	m ²
F. Superfici esterne (corte)	0,00	m ²

Dal rilievo effettuato l'abitazione ha le seguenti superfici lorde convenzionali (calcolate secondo il DPR 138/98):

A. Superfici principali (Abitazione)	113,81	m ²
B. Superfici accessorie comunicanti (Locali tecnici)	0,00	m ²
C. Superfici accessorie NON comunicanti (Autorimessa)	8,28	m ²
Superfici accessorie NON comunicanti (Sottotetto)	12,84	m ²
D. Superfici di ornamento comunicanti (Tettoie, Balconi)	7,64	m ²
E. Superfici di ornamento NON comunicanti (Tettoie, Bal.)	0,00	m ²
F. Superfici esterne (corte)	2,38	m ²

Pertanto, il complesso immobiliare ha una consistenza (arrotondata al metro quadro):

- in termini di superficie utile netta 126,00 m²;
- in termini di superficie lorda commerciale (S_c) di 145,00 m².

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

<Pagina bianca>

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4

STIMA DEI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

<Pagina bianca>

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.1 CRITERI DI STIMA

4.1.1 Criteri generali

La valutazione economica avviene determinando tre elementi caratteristici della stima, riassunti nella relazione seguente:

$$VR = VN \pm \Delta V$$

dove:

VN rappresenta il valore normale del bene, definito sulla base delle caratteristiche generali;

ΔV rappresenta il contributo di eventuali aggiunte o detrazioni, calcolate considerando le caratteristiche particolari del bene ed eventuali ulteriori oneri;

VR il valore reale che risulta da quello normale corretto con aggiunte e detrazioni.

Il valore normale viene calcolato facendo riferimento al metodo della ricerca del più probabile valore di mercato, determinato mediante indagine condotta sul territorio di riferimento, assumendo come parametro di riferimento il metro quadro di superficie.

Il valore reale viene calcolato facendo riferimento alle caratteristiche particolari del bene, da cui mediante il metodo dei coefficienti di differenziazione globale si determinano le correzioni al valore normale, consentendo di ottenere il valore più probabile di mercato.

4.1.2 Criteri per i terreni

4.1.2.1 Criteri

Nel caso dei terreni, il valore normale deriva dalla ricerca del prezzo unitario di mercato, riferito all'ettaro di superficie lorda, ottenuto assumendo come riferimento i valori agricoli medi pubblicati dall'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate, che mette a disposizione prezzi unitari rilevati sul territorio, suddiviso in regioni agrarie.

Le correzioni al valore normale sono effettuate sulla base di: 1) caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno; 2) oneri o vincoli da assolvere, tra cui l'affrancazione di livelli; 3) la presenza di particolari dotazioni tra cui: serre, fabbricati e/o impianti o migliorie varie.

4.1.2.2 Caratteristiche proprie del terreno (DV_1)

Il giudizio sull'attualità del valore del terreno considera in prima istanza le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno.

Tra le caratteristiche intrinseche si considerano: la giacitura del terreno, l'esposizione, la fertilità e la sistemazione, l'altitudine, la presenza di acqua, l'esistenza di eventuali servitù.

Tra le caratteristiche estrinseche del terreno si considerano: caratteri topografici, tra cui forma ed estensione del terreno; caratteri climatici; caratteri geologici, tra cui qualità del terreno, rischi di fenomeni franosi o alluvionali.

A queste corrispondono dei coefficienti di differenziazione che concorrono a determinare il coefficiente di differenziazione globale secondo la relazione seguente:

$$k_{TG} = k_{T1} \cdot k_{TE}$$

il valore delle correzioni deriva dalla seguente relazione:

Pubblicazione o riproduzione

4.1.2.3 Oneri gravanti sul terreno (DV_2)

Nel caso dell'affrancazione di diritti reali di godimento, quali il livello, il prezzo per l'affrancazione (PA) del canone enfiteutico, in mancanza di affermazione di diverso canone riscosso, è valutato mediante la stima del diritto del *concedente* o *direttorio*, secondo quanto disposto dalla Legge 22 luglio 1966 n°607.

$$DV_2 = RD \cdot 1.80 \cdot 15$$

Dove con RD si intende il valore del reddito dominicale del terreno.

4.1.2.4 Ulteriori variazioni per migliorie o oneri del terreno (DV_3)

Le migliorie considerate nel caso dei terreni fanno riferimento alla realizzazione o presenza di:
a) fabbricati, serre, impianti; b) altri lavori ad esempio recinzioni, sistemazioni particolari che consentono di ottenere una maggiore produttività del bene. Il loro contributo nella determinazione del valore reale è considerato pari al valore attualizzato delle opere.

4.1.2.5 Totale delle correzioni

Il totale delle correzioni risulta dalla seguente relazione:

$$DV_U = DV_{1,U} + DV_{2,U} + DV_{3,U}$$

4.1.3 Criteri per i fabbricati

Il valore normale viene calcolato facendo riferimento al metodo della ricerca del più probabile valore di mercato, determinato mediante indagine condotta sul territorio di riferimento, assumendo come parametro di riferimento il metro quadro di superficie.

Nel caso dei fabbricati, il valore normale deriva dalla ricerca del prezzo unitario di mercato, riferito al metro quadro di superficie lorda, ottenuto assumendo due riferimenti:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare⁶ (OMI), che mette a disposizione prezzi unitari rilevati sul territorio di ogni comune, suddiviso in microzone;
- il mercato immobiliare locale, all'interno del quale viene condotta un'indagine, mediante la rilevazione delle offerte praticate al momento della stima.

Il prezzo unitario derivato dall'OMI (PU_{OMI}) costituisce un utile riferimento per la determinazione del valore normale, poiché si basa su parametri oggettivi validi per tutto il territorio osservato; tuttavia, questo risulta generalmente inferiore rispetto al prezzo determinato mediante indagine diretta.

Il prezzo unitario stabilito con l'indagine di mercato (PU_M) condotta assumendo gli stessi riferimenti territoriali dell'OMI, viene determinato sulla base delle offerte degli operatori del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia localizzati in zone simili dal punto di vista delle condizioni ambientali e socio-economiche.

Il computo delle correzioni viene eseguito considerando le caratteristiche specifiche del comune, dell'edificio e dell'unità immobiliare e degli impianti, queste sono considerate mediante coefficienti di variazione che determinano il coefficiente globale di differenziazione dell'immobile (CGD). A queste si possono aggiungere ulteriori correzioni derivanti da obblighi, oneri amministrativi e lavori.

Le correzioni sono stabilite in funzione:

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

⁶Istituto con decreto del Ministero delle Finanze n°22.000 del 1984.

- del comune, di cui si valutano: la zona, il collegamento con le principali vie di comunicazione, la prossimità di servizi pubblici.
- Dell'edificio, di cui si valutano: il tipo (monofamiliare o plurifamiliare ed i livelli); la qualità e l'età; l'area verde disponibile.
- Dell'unità immobiliare di cui si valutano: la superficie, l'altezza media di piano, lo stato di conservazione, la vetustà, l'esposizione, il livello di piano, la finestratura, l'ascensore, i servizi igienici, i ripostigli, il parcheggio.
- Degli impianti, in particolare di quello elettrico, idraulico, di riscaldamento, di produzione di acqua calda sanitaria, climatizzazione, citofonico, telefono e TV.

Le aggiunte e le detrazioni sono riconsiderate mediante il coefficiente globale di differenziazione nel valore ΔV . Il valore reale viene stabilito, partendo dal valore normale variato, a seguito di un giudizio sull'attualità del bene rilevato, considerando aggiunte e detrazioni.

A queste si aggiungono ulteriori detrazioni generalmente dovute a:

4.1.3.1 Oneri gravanti sull'abitazione

Nel caso delle abitazioni nell'ambito della stima si rende necessario valutare oneri derivanti da altri diritti tra cui quello di abitazione, reso valida dall'esistenza di contratti di locazione

4.1.3.2 Ulteriori variazioni per lavori edili

Nell'ambito della stima si considera anche l'eventuale necessità di eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per rinnovare i locali.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Ufficio del territorio di ROMA

Valori Agricoli Medi della provincia

Anno 2019

Data: 18/03/2020
Ora: 11:03:29

Dati Previsionali Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUL

n. del

n. del

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 10 LIRIO DI ROMA (VALORI MEDIANI PROVINCIALI) Comune di ROMA (P)				REGIONE AGRARIA N° 10 PAGURA DI ANGIO E SETTIMO Comune di ANGIO SETTIMO POMEZIA ARDEA			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. %	Cultura più coltivata	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. %	Cultura più coltivata	Informazioni aggiuntive
BONCO CERO	11000,00				11000,00			
BONCO DI ALTO FIORO	11000,00				11000,00			
BONCO MISTO	11000,00				11000,00			
CANNETO	4000,00							
FRUTTERO	4000,00				4000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	4000,00				4000,00			
ORTO	4000,00				4000,00			
ORTO ARBORATO	4000,00				4000,00			
PASCOLO	11000,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	11000,00				4000,00			
PASCOLO DISSEMINATO	11000,00				4000,00			
PRATO	11000,00				7100,00			
SEMINATIVO	4000,00				7100,00			
SEMINATIVO ARBORATO	4000,00				7100,00			
SEMINATIVO DISSEMINATO	4000,00				4000,00			
ULIVETO	7100,00				7100,00			

Tabella 32 Quotazioni Provincia Roma – Sezione Pomezia 2019



Ufficio del territorio di ROMA

Valori Agricoli Medi della provincia

Anno 2006

Data: 11/03/2007
Ora: 10:47:32

Dati Previsionali Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUL

n. del

n. del

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 10 LIRIO DI ROMA (VALORI MEDIANI PROVINCIALI) Comune di ROMA (P)				REGIONE AGRARIA N° 10 PAGURA DI ANGIO E SETTIMO Comune di ANGIO SETTIMO POMEZIA ARDEA			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. %	Cultura più coltivata	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. %	Cultura più coltivata	Informazioni aggiuntive
BONCO CERO	11011,00				11000,00			
BONCO DI ALTO FIORO	11011,00				11000,00			
BONCO MISTO	11011,00				11000,00			
CANNETO	11011,00							
FRUTTERO	41000,00				41000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	11011,00				7111,00			
ORTO	41011,00				41011,00			
ORTO ARBORATO DISSEMINATO	41011,00				7111,00			
ORTO DISSEMINATO	41011,00				7111,00			
PASCOLO	11111,00				11000,00			
PASCOLO ARBORATO	11111,00				11000,00			
PASCOLO DISSEMINATO	11111,00				11000,00			
PRATO	11011,00				7111,00			
SEMINATIVO	41011,00				11011,00			
SEMINATIVO ARBORATO	41011,00				11011,00			
SEMINATIVO DISSEMINATO	41011,00				41011,00			
ULIVETO	11111,00				11011,00			
ULIVETO	11000,00				41000,00			

Tabella 33 Quotazioni Provincia Roma – Sezione Pomezia 2006

I valori agricoli medi per terreno destinato a Agrumeto vale:

PU = 28340 €-m2

I valori agricoli medi per terreno destinato a Seminativo vale:

PU = 38000 €-m2

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.2.1.2 Valori normali dei terreni

4.2.1.2.1 TERRENO DI VIA SCIOBACO

Il terreno ha una superficie complessiva di 1600 m².

La coltivazione presa in considerazione è Agrumeto

$$VN = PU \cdot S = 28340 \cdot 1600 / 10000 = 4.534,40$$

4.2.1.2.2 TERRENO DI VIA CAPOCROCE - TRATTURO

Il terreno ha una superficie complessiva di 2510 m².

La coltivazione presa in considerazione è *Seminativo*

$$VN = PU \cdot S = 38000 \cdot 2510 / 10000 = 9.538,00$$

4.2.1.2.3 TERRENO DI VIA PERITO

Il terreno ha una superficie complessiva di 1549 m².

La coltivazione presa in considerazione è *Seminativo*

$$VN = PU \cdot S = 38000 \cdot 1549 / 10000 = 5.886,20$$

4.2.2 Valori reali

4.2.2.1 Correzioni al valore normale dei terreni

4.2.2.2 Terreno di Via Sciobaco

4.2.2.2.1 CARATTERISTICHE PROPRIE DEL TERRENO DV₁

Nel caso del terreno di via Sciobaco si considera un terreno:

- con una buona esposizione, una buona giacitura ed altitudine, una sistemazione del terreno destinata a superficie agricola; con una buona disponibilità idrica.
- Non gravato da particolari servitù, con buone caratteristiche topografiche, climatiche e geologiche.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche intrinseche (k_i) risulta pari a 1,10.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche estrinseche (k_e) risulta pari a 1,05.

Il coefficiente di differenziazione globale (k_{rg}) risulta pari a 1,16.

La variazione del valore normale dovuta a tali caratteristiche risulta pari a 725,50 in aggiunta.

4.2.2.2.2 TOTALE DELLE VARIAZIONI DV_{TOTALE}

Il totale delle variazioni determinate per i terreni è riportato nella tabella 34.

Variazione	Importo
Caratteristiche del terreno (DV ₁)	725,50
Totale	725,50

Tabella 34: Variazioni di valore per i terreni di Sciobaco

Il valore totale delle correzioni per i terreni di via Sciobaco risulta pari a 725,50.

4.2.2.2.3 VALORE REALE

Il valore reale del terreno risulta:

$$VR = 4.534,40 + 725,50 = 5.259,90 \text{ €}$$

Il valore reale del terreno di via Sciobaco risulta pari a 5.259,90 €

Publicazio
ripubblicazione o ripro

4.2.2.3 Terreno di Via Capocroce

4.2.2.3.1 CARATTERISTICHE PROPRIE DEL TERRENO DV₁

Nel caso del terreno di via Capocroce si considerano dei terreni:

con una buona esposizione, una normale giacitura ed altitudine, una sistemazione del terreno destinata a superficie agricola; con una normale disponibilità idrica.

Non gravato da particolari servitù, con buone caratteristiche topografiche, climatiche e geologiche. Tuttavia, soggetto a frequenti allagamenti.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche intrinseche (k_i) risulta pari a 1,00.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche estrinseche (k_e) risulta pari a 0,90.

Il coefficiente di differenziazione globale (k_{rg}) risulta pari a 0,9.

La variazione del valore normale dovuta a tali caratteristiche risulta 953,80 € in detrazione.

4.2.2.3.2 TOTALE DELLE VARIAZIONI DV_{TOTALE}

Il totale delle variazioni determinate per i terreni è riportato nella tabella 34.

Variazione	Importo
Caratteristiche del terreno (DV ₁)	953,80
Totale	953,80

Tabella 35: Variazioni di valore per i terreni di Scioabaco

Il valore totale delle correzioni per i terreni di via Capocroce risulta pari a 953,80.

4.2.2.3.3 VALORE REALE

Il valore reale del terreno risulta:

$$VR = 9.538,00 - 953,80 = 8584,20$$

Il valore reale del terreno di via Capocroce risulta pari a 8584,20 €

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.2.2.4 Terreno di Via Perito

4.2.2.4.1 CARATTERISTICHE PROPRIE DEL TERRENO DV₁

Nel caso del terreno di via Perito si considerano dei terreni:

con una buona esposizione, una buona giacitura ed altitudine, una sistemazione del terreno destinata a superficie agricola; con una scarsa disponibilità idrica.

Non gravato da particolari servitù, con buone caratteristiche topografiche, climatiche e geologiche.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche intrinseche (k_i) risulta pari a 1,00.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche estrinseche (k_e) risulta pari a 0,90.

Il coefficiente di differenziazione globale (k_{rg}) risulta pari a 0,9.

La variazione del valore normale dovuta a tali caratteristiche risulta pari a **588,62 €** in detrazione.

4.2.2.4.2 ONERI GRAVANTI SUL TERRENO DV₂

La determinazione del valore economico del livello - gravante sulle particelle n°80 a favore dell'AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO - è condotta in linea con le previsioni delle leggi speciali in materia n°607/1966 e n°1138/1970, nonché con le statuizioni delle sentenze della Corte Costituzionale pronunciatasi più volte sulla legittimità delle leggi speciali.

Il valore del capitale di affrancazione considera sia il canone di affrancazione corrispondente a quindici annualità sia la riscossione degli ultimi cinque di canoni non pagati; dunque, si considera la relazione seguente:

$$CA = RD \cdot 1,80 \cdot 20$$

Avendo inteso con RD il valore del reddito dominicale attribuito alla singola particella.

$$CA_{80} = € 28,00 \cdot 1,80 \cdot 20 = € 1008,00$$

Il valore totale del capitale di affrancazione risulta pari a 1008,00 Totale delle variazioni DV totale

Il totale delle variazioni determinate per i terreni è riportato nella tabella 34.

Variazione	Importo
Caratteristiche del terreno (DV1)	588,62
Caratteristiche del terreno (DV2)	1008,00
Totale	1596,62

Tabella 36: Variazioni di valore per i terreni di Perito

Il valore totale delle correzioni per i terreni di via Perito risulta pari a 1596,62.

4.2.2.4.3 VALORE REALE

Il valore reale del terreno risulta:

$$VR = 5.886,20 - 1596,62 = 4.289,58$$

Publicazio
ripubblicazione o ripro

4.3 FABBRICATI

4.3.1 Valore normale

4.3.1.1 Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Le rilevazioni dell'OMI fanno riferimento al primo semestre dell'anno 2022.

Il calcolo del valore normale, definito mediante l'indagine di mercato, viene svolto considerando prima l'OMI, che consente una definizione oggettiva delle caratteristiche del bene, quindi effettuando una specifica indagine di mercato sul territorio del comune di Fondi. L'OMI divide il comune di Fondi in cinque fasce e tre microzone, descritte meglio in tabella.

Zona	Codice	Fascia	Descrizione	Tipologia prevalente
1	B1	Centrale	CENTRO STORICO-VIA GIULIO GONZAGA-VIA DI CIRCUMVALLAZIONE-CORSO APPIO CLAUDIO-PIAZZA CAVOUR	Abitazioni civili
2	C1	Semicentrale	S. MAGNO-FEUDE E VETRUVIO- CUCURUZZO-P. GAGLIARDO-ARNALE ROSSO - F. FUCITO-PONTENUOVO-S. ANTONIO-GEgni-F. CALABRESE-TUFO	Abitazioni civili
2	D1	Periferica	ESPANSIONE VERSO LOCALITÀ LE QUERCE -	Abitazioni civili
2	D2	Periferica	STAZIONE FTSS -VICINALE CARRIERA - M.O.F.-SVILUPPO ASSE VERSO SPERLONGA.	Capannoni tipici
2	E1	Suburbana	SALTO DI FONDI- CANNETO- SANTA ANASTASIA-RIO CLARO-VIA S. ANTONIO	Ville e Villini
3	R1	Rurale	ZONA AGRICOLA DEL COMUNE	Non presente

Tabella 37 Microzone del Comune di FONDI (Dati OMI 2012)

Le zone assunte come riferimento per la valutazione delle offerte sono:

- Via Appia lato Monte San Biagio per il Complesso produttivo e commerciale;
- Via SAN LIBERTINO i per le abitazioni.

Nel caso del complesso per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli, nell'ambito della stima si considera la destinazione produttiva, avendo considerato quanto riportato nella classificazione catastale e nella iniziale domanda di sanatoria.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.3.1.1.1 VALORI PER LOCALI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE

I valori sono relativi alla microzona catastale n°2: zona Semicentrale (C1) Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA FEUDO, VIA CUCURUZZO, TRATTO VIA PONTE GAGLIARDO, VIA ROMA/SS7, VIA RUSSIA, VIA TORRE, VIA ARNALE ROSSO. Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Nella tabella si riportano le quotazioni OMI d'immobili con destinazione *produttiva*.

Tipologia	SC	Valore Mercato (€/m²)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m² x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	N	300	600	L	1,4	2,3	N
Laboratori	N	375	640	L	1,6	2,7	N

Tabella 38 Prezzi unitari di mercato nella zona C1 del comune di FONDI (Dati OMI 2023)

-SC Stato conservativo: Normale/Ottime - Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1.
Immobili a destinazione PRODUTTIVA

Dall'analisi delle quotazioni OMI, nella zona oggetto di indagine, è possibile osservare che il prezzo di mercato (PU_{OMI}), per tipologie simili a quelle in esame:

- per i capannoni tipici oscilla tra € 300,00 e € 600,00, con una media di 450,00 per m².
- per laboratori oscilla da € 375,00 a € 640,00, con una media di 507,5 per m²;

Tipologia	SC	Valore Mercato (€/m²)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m² x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	N	320	480	L	1,2	2	N
Negozi	N	950	1450	L	4,8	9,5	N
Negozi	O	1450	1900	L	4,8	9,5	N

Tabella 39 Prezzi unitari di mercato nella zona C1 del comune di FONDI (Dati OMI 2023)

-SC Stato conservativo: Normale/Ottime - Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1.
Immobili a destinazione COMMERCIALE

Dall'analisi delle quotazioni OMI, nella zona oggetto di indagine, è possibile osservare che il prezzo di mercato (PU_{OMI}), per tipologie simili a quelle in esame:

- per i magazzini oscilla tra € 320,00 e € 480,00, con una media di 400,00 per m².
- per negozi, stato conservazione normale, oscilla da € 950,00 a € 640,00, con una media di 795 per m²;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

4.3.1.1.2 VALORI PER ABITAZIONI

I valori sono relativi alla microzona catastale n°2: zona Semicentrale (C1) - S. MAGNO-FEUDEO E VETRUVIO- CUCURUZZO-P. GAGLIARDO-ARNALE ROSSO-F. FUCITO-PONTENUOVO-S. ANTONIO-GEgni-F. CALABRESE-TUFO.

Nel caso d'immobili con destinazione *residenziale* i valori delle quotazioni OMI sono riportati nella tabella seguente.

Tabella 9: Prezzi unitari di mercato nella zona C1 del comune di FONDI (Dati OMI 2022/1)
SC Stato conservativo: Normale/Ottimo. Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Tipologia	SC	Valore Mercato (€/mq)		Super. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Super. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1350	L	4	5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1650	L	5	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	800	L	3,5	5,2	N
Box	Normale	400	600	L	1,8	2,6	N
Ville e Villini	Normale	1100	1550	L	4,7	6,3	N

Per questa zona le quotazioni per abitazioni civili, condizioni normali, variano tra € 1100,00 e € 1350,00.

Il prezzo medio di mercato (PU_{OMI}), per tipologie di abitazioni simili a quelle in esame, è determinato mediante la seguente relazione:

$$PU_{OMI} = PU_{OMI, \min} + K \cdot (PU_{OMI, \max} - PU_{OMI, \min})$$

Derivante dalle disposizioni dell'agenzia delle entrate del 27/7/2007; dove K è un fattore calcolato sulla base del taglio della superficie e del livello di piano dell'unità,

$$K = (k_1 + 3 \cdot k_2) / 4$$

Il valore di k_1 (superficie) varia da $k_1 = 0,50$ per abitazioni fino a 120 m² a $k_1 = 0,30$ per abitazioni oltre 120 m². Il valore di k_2 (piano) vale nel caso di abitazioni su un piano intermedio vale $k_2 = 0,50$,

Dunque, si ha:

per le abitazioni di Via San Libertino:

$$K = (0,30 + 3 \cdot 0,50) / 4 = 0,45$$

$$PU_{OMI} = 1100 + 0,45 \cdot (1350 - 1100) = 1212,5,00 \text{ €/m}^2$$

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

4.3.1.2 Indagini di mercato

Partendo dalla zonizzazione dell'OMI si effettua l'indagine di mercato condotta rilevando offerte qualitativamente simili a quella dell'immobile di stima al fine di costituire un campione significativo dal quale ottenere l'andamento dei prezzi mediante un'analisi statistica.

4.3.1.2.1 CAPANNONI

I prezzi delle offerte degli operatori del settore nel periodo Secondo semestre 2022, per immobili posti in zone simili a quella di riferimento, sono illustrati nella tabella seguente, in cui si riportano in sintesi: descrizione, superficie, prezzo totale e prezzo unitario.

NN	Descrizione	Superficie (mq)	Prezzo (€)	PU (€)
1	CAPANNONE INDUSTRIALE	543	€ 77.076,00	€ 141,94
2	CAPANNONE ARTIGIANALE	250	€ 230.000,00	€ 920,00
3	CAPANNONE	202	€ 350.000,00	€ 1.732,67
4	CAPANNONE ARTIGIANALE	435	€ 490.000,00	€ 1.126,44
5	CAPANNONE	349	€ 300.000,00	€ 859,60
6	CAPANNONE	300	€ 320.000,00	€ 1.066,67
7	CAPANNONE	700	€ 350.000,00	€ 500,00
8	CAPANNONE ARTIGIANALE	300	€ 200.000,00	€ 666,67

Tabella 10: Rilevazioni dei prezzi unitari di mercato

Nel campione il valore del prezzo unitario oscilla tra un prezzo minimo di € 141,94 al metro quadro e un massimo di € 1732,67 al metro quadro, con un valore medio pari a € 876,75 al metro quadro.

Nella ricerca è stata presa in considerazione la destinazione d'uso attuale ovvero quella corrispondente alla lavorazione dei prodotti ortofrutticoli.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.3.1.2.2 INDAGINE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI

I prezzi delle offerte degli operatori del settore per il secondo semestre del 2022, per immobili posti in zone simili a quella di riferimento, sono illustrati nella tabella seguente, in cui si riportano in sintesi: descrizione, superficie, prezzo totale e prezzo unitario.

Le offerte riportate sinteticamente in tabella sono state oggetto di una specifica indagine di mercato di cui sono state rilevate la descrizione, il prezzo, la superficie, l'agenzia immobiliare titolare dell'offerta ed il codice dell'annuncio.

NN	Descrizione	Prezzo (€)	Superficie (mq)	PU (€)
1	APPARTAMENTO	€ 190.778,00	148	€ 1.289,04
2	APPARTAMENTO	€ 107.313,00	142	€ 755,73
3	APPARTAMENTO	€ 79.000,00	72	€ 1.097,22
4	APPARTAMENTO	€ 125.000,00	85	€ 1.470,59
5	APPARTAMENTO	€ 105.000,00	151	€ 695,36
6	APPARTAMENTO	€ 230.000,00	142	€ 1.619,72
7	APPARTAMENTO	€ 130.000,00	100	€ 1.300,00
8	APPARTAMENTO	€ 140.000,00	114	€ 1.228,07

Tabella 10: Rilevazioni dei prezzi unitari di mercato offerti nelle zone periferiche.

Nel campione il valore del prezzo unitario oscilla tra un prezzo minimo di € 695,36 al metro quadro e un massimo di € 1619,72 al metro quadro, con un valore medio di € 1181,97 al metro quadro.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.3.1.3 Scelta dei valori normali

I prezzi unitari sono scelti nel campo definito dai valori rilevati dall'OMI e dai valori ottenuti dall'indagine di mercato. Quelli derivati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono in linea generale inferiori rispetto a quelli ottenuti con indagine di mercato, che risultano più aderenti ai valori reali. In ogni caso, questi definiscono i limiti del campo all'interno del quale si può definire il prezzo unitario e quindi il valore normale.

4.3.1.3.1 VALORE NORMALE PER CAPANNONI

Il locale per attività produttive ha una superficie commerciale di 1077,00 m².

Nel caso in esame il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 650,00 al m².

Il valore normale del locale per attività industriale (VN1) risulta:

$$VN_1 = S_c \cdot PU = 1077,00 \cdot 650,00 = 700.050,00 \text{ €}$$

Il valore normale risulta pari a 700.050,00 €.

4.3.1.3.2 VALORE NORMALE PER LE ABITAZIONI DI VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 2

L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di 148,00m².

Nel caso in esame, considerate le particolari caratteristiche dell'abitazione, il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 1200,00 al m².

Il valore normale dell'abitazione (VN) risulta:

$$VN_2 = S_c \cdot PU = 148,00 \cdot 1200,00 = 177.600,00 \text{ €}$$

Il valore normale risulta pari a 177.600,00 €.

4.3.1.3.3 VALORE NORMALE DELL'ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 3

L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di 156,00m².

Nel caso in esame, considerate le particolari caratteristiche dell'abitazione, il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 1200 al m².

Il valore normale dell'abitazione (VN) risulta:

$$VN_3 = S_c \cdot PU = 156,00 \cdot 1200 = 187.200,00 \text{ €}$$

Il valore normale risulta pari a 187.200,00.

4.3.1.3.4 VALORE NORMALE PER LE ABITAZIONI DI VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 4

L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di 145,00m².

Nel caso in esame, considerate le particolari caratteristiche dell'abitazione, il valore del prezzo unitario (PU) viene posto pari a € 1200 al m².

Il valore normale dell'abitazione (VN) risulta:

$$VN_4 = S_c \cdot PU = 145,00 \cdot 1200 = 174.000,00 \text{ €}$$

Il valore normale risulta pari a 174.000,00 €.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.3.2 Valori reali

Per il calcolo del valore reale si apportano correzioni al valore normale derivanti dalla valutazione di caratteristiche specifiche dell'immobile. In particolare, si considerano:

- Le caratteristiche proprie, ovvero:
 - il comune,
 - l'edificio,
 - l'unità immobiliare,
 - gli impianti.
- Ulteriori oneri tra cui:
 - Locazioni
 - Sanatorie
 - Lavori

Nel seguito si riporta il dettaglio di tutte queste valutazioni.

4.3.2.1 Valore per il capannone ad uso produttivo

Si prendono in considerazione le seguenti correzioni per il complesso di Via Appia.

4.3.2.1.1 CORREZIONI AL VALORE NORMALE DEL CAPANNONE

4.3.2.1.1.1 COMUNE

Il comune di FONDI ha una popolazione di 39566 abitanti, superiore a 10.000.

Dal punto di vista dei collegamenti il centro urbano è attraversato dalla via Appia (SS 7) che la collega a ovest con Terracina (a distanza di 20,2 Km e tempo di percorrenza di 19 minuti) e verso sud-est con Formia (a distanza di 22,1 Km e tempo di percorrenza di 20 minuti). La cittadina è dotata di stazione ferroviaria lungo la linea ferroviaria direttissima Roma - Napoli.

La zona in cui ricade l'edificio è semiperiferica rispetto al centro urbano del comune di Fondi, tuttavia, è ben collegata ai principali servizi mediante la viabilità principale comunale.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo al comune (c_c) risulta pari a 1,000.

4.3.2.1.1.2 EDIFICIO

L'edificio è stato costruito a partire dalla fine degli anni Sessanta all'inizio degli anni Ottanta, di qualità normale, in stato di conservazione normale, con destinazione principale corrispondente a quella delle unità contenute, tuttavia con necessità di lavori di adeguamento alla funzione principale, con un buon accesso e corte comune.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'edificio (c_e) risulta pari a 0,918.

4.3.2.1.1.3 UNITÀ IMMOBILIARE

Il locale per attività produttiva e commerciale ha una superficie di taglio grande, un'altezza superiore a 5 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente costruzione, né di recente ristrutturazione, ha esposizione verso via ad alto traffico, è posta al piano terra, ha una finestratura normale per un capannone, ha una dotazione sufficiente di servizi accessori (in particolare i bagni) comuni con le altre unità immobiliari, il parcheggio, di ampiezza adeguata e situato nella corte comune.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'unità immobiliare per attività produttiva - commerciale (c_a) risulta pari a 1,035.

4.3.2.1.1.4 IMPIANTI

Gli impianti sono in stato di conservazione normale, tuttavia non sono di recente realizzazione, il capannone non risulta dotato di impianto di riscaldamento, la parte retrostante è dotata di impianto frigorifero, inoltre è presente l'impianto antincendio.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo agli impianti (c_i) risulta pari a 1,040.

4.3.2.1.1.5 CORREZIONI AL VALORE NORMALE PER CARATTERISTICHE PROPRIE

Sulla base delle valutazioni svolte si determina il valore del coefficiente globale di differenziazione del locale per attività industriale, calcolato attraverso la combinazione dei coefficienti correttivi relativi alle diverse caratteristiche:

$$CGD_1 = c_a \cdot c_e \cdot c_b \cdot c_i = 0,988$$

Il valore complessivo di aggiunte e detrazioni dovute alla particolarità dell'immobile, calcolato tramite il coefficiente globale di differenziazione risulta:

$$\Delta V_1 = VN_1 \cdot (1 - CGD_1) = € 8.400,60 \text{ in detrazione.}$$

La variazione rispetto al valore normale dell'immobile dovuta alle caratteristiche proprie del complesso immobiliare risulta pari a 8.400,60 in detrazione.

4.3.2.1.1.6 ULTERIORI CORREZIONI AL VALORE NORMALE DEL LOCALE PER DOTAZIONI ED IMPIANTI

Rispetto a quanto stimato occorre rilevare che all'interno del complesso sono presenti ulteriori impianti per i quali si ritiene opportuno procedere ad una stima sintetica separata.

In tal senso si ritiene che le ulteriori variazioni al valore normale siano dovute alla presenza di:

Impianto di lavorazione della ortofrutta	20.000,00
Totale delle ulteriori correzioni	€ 20.000,00

4.3.2.1.1.7 LOCAZIONE

La stima il valore del diritto d'abitazione (VU) del capannone è svolta alla stregua della stima del diritto d'uso per un periodo di tempo di quattro anni (6 anni), secondo quanto riportato negli atti ricevuti dal CTU a verbale.

VU è stimato come accumulazione iniziale al saggio di sconto commerciale (r), dei redditi medi annui al netto delle spese (RU), per la durata del possesso (n), applicando la relazione:

$$V_U = R_U \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r \cdot (1+r)^n}$$

Sulla base dei valori rilevati si desume un reddito medio netto annuo viene posto pari a 12.000,00 €/anno; il saggio di sconto commerciale è posto pari al 6,00%, valutato con riferimento al tasso d'interesse praticato dagli operatori finanziari; la durata viene posta pari a 6 anni.

$$V_U = 59.007,89 \text{ in detrazione}$$

Tuttavia questo non può essere preso in considerazione in quanto il contratto fa riferimento a subalterni diversi da quelli compresi in questo rapporto.

4.3.2.1.1.8 ULTERIORI CORREZIONI AL VALORE NORMALE PER SANATORIA

Alle correzioni occorre aggiungere anche le eventuali spese da sostenere per regolarizzare le coperture che risultano difformi rispetto a quanto autorizzato.

In tal senso si fa riferimento all'attività di ristrutturazione edilizia per immobili a destinazione residenziale (Legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 "Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi."), nonché alle indicazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale relativamente a ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PROT. N° 1/8774 DEL 18/04/1986 PRATICA N° 3859 INTESTATA A <<OMISSIS1>> IMPORTI DA VERSARE PER SANATORIA DI IMMOBILI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE DETERMINATI IN DATA 31/01/2023, meglio descritti nella tabella successiva.

VOCE DI SPESA	IMPORTO
Oblazione Dovuta allo Stato:	€ 3.163,17
Oblazione Dovuta al Comune:	€ 3.163,17
Oneri Concessori Dovuti:	€ 3.647,70
Indennità risarcitoria per danno ambientale:	€ 3.803,63
Diritti di istruttoria pratica di condono edilizio:	€ 581,66
Diritti per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria:	€ 170,00
Diritti di istruttoria relativi al parere "Zone Vincolate":	€ 200,00
TOTALE	€ 14.729,33

Tabella 40 ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PROT. N° 1/8774 DEL 18/04/1986 PRATICA N° 3859 INTESTATA A <<OMISSIS1>> IMPORTI DA VERSARE PER SANATORIA DI IMMOBILI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE DETERMINATI IN DATA 31/01/2023

In tal senso si ritiene che il costo debba essere valutato nel modo seguente:

Oblazione per opere difformi dal titolo abilitativo e non conformi alle previsioni urbanistiche	€ 14729,33
Ulteriori costi per spese tecniche	€ 5.000,00
Oneri derivanti dalla sanatoria (in detrazione)	€ 19.729,33

4.3.2.1.1.9 RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLE CORREZIONI PER IL COMPLESSO PRODUTTIVO

Al termine della valutazione delle correzioni da apportare alla stima si può determinare il valore totale delle correzioni.

Caratteristiche proprie	8.400,60
Impianto di lavorazione della ortofrutta	- 20.000,00
Oneri derivanti dalla sanatoria	19.729,33
Totale delle correzioni	8.129,93

4.3.2.1.2 VALORE REALE COMPLESSO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Il valore reale del fabbricato industriale viene determinato mediante la relazione:

$$VR = VN \pm \Delta V.$$

Sulla base delle valutazioni appena svolte il valore reale del locale per attività industriale viene determinato dalla relazione seguente:

$$VR = VN \pm \Delta V = 700.050,00 - 8.129,93 = 691.920,07$$

Il valore reale del locale per attività industriale è pari a 691.920,07 .

La quota oggetto della procedura è pari all'intero.

4.3.2.2 Valore reale delle abitazioni di Via San Libertino

4.3.2.2.1 CORREZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si prendono in considerazione le correzioni per il complesso di Via San Libertino.

4.3.2.2.1.1 COMUNE

Per la descrizione del comune si fa riferimento al punto 4.3.2.1.1 a pagina 137. La zona in cui ricade l'edificio è adiacente il centro storico del comune, da cui dista circa 2 Km, mentre dista circa 3 Km dalla stazione. Nelle vicinanze è presente la scuola Istituto Comprensivo Statale "Amante" Fondi ed altri servizi.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo al comune (c_c) risulta pari a 1,047.

4.3.2.2.1.2 EDIFICIO

L'edificio ha un'età di 50 anni, essendo stato ultimato nel 1973, di qualità normale, in stato di conservazione normale, di tipo plurifamiliare, con abitazioni di superficie media, con tre piani fuori terra, senza portierato e con corte esclusiva.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'edificio (c_e) risulta pari a 1,000.

4.3.2.2.2 CORREZIONI PER L'ABITAZIONE - INTERNO 2

Si prendono in considerazione le caratteristiche proprie dell'interno 2 di via San Libertino.

4.3.2.2.2.1 ABITAZIONE - INTERNO 2

L'abitazione ha una superficie di taglio medio, un'altezza di 2,75 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente costruzione, ha una esposizione su più prospetti, è posta al piano primo, con una finestratura con vetri singoli, con due bagni, con ripostigli e locale garage accessibile dalla corte comune.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo al locale per attività industriale (c_a) risulta pari a 0,911.

4.3.2.2.2.2 IMPIANTI - INTERNO 2

Gli impianti sono di buona qualità ed in buono stato di conservazione, tuttavia di non recente realizzazione.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo agli impianti (c_i) risulta pari a 0,989.

4.3.2.2.2.3 CORREZIONI PER CARATTERISTICHE PROPRIE

Il valore del coefficiente globale di differenziazione dell'abitazione deriva dalla combinazione dei coefficienti correttivi relativi alle diverse caratteristiche.

In tal senso si ha:

$$CGD_1 = C_c \cdot C_e \cdot C_a \cdot C_i = 0,943$$

Il valore complessivo di aggiunte e detrazioni dovute alla particolarità dell'immobile, calcolato tramite il coefficiente globale di differenziazione risulta:

$$\Delta V_1 = VN_1 \cdot (1 - CGD_1) = 10.123,20 \text{ in detrazione.}$$

La variazione rispetto al valore normale dell'immobile dovuta alle caratteristiche proprie dell'abitazione risulta pari a 10.123,20 in detrazione.

4.3.2.2.2.4 LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Considerando l'epoca della costruzione si ritiene opportuno valutare ulteriori oneri relativi a spese per lavori di manutenzione straordinaria ed aggiornamento dell'unità immobiliare. L'importo viene stimato in modo parametrico considerando l'incidenza dei lavori mediante un importo unitario (IL).

L'importo unitario (IL) per lavori di questo tipo, è posto pari a:

$$IL = 150,00 \text{ €-m}^2$$

da riferire alla superficie netta dell'abitazione.

Il costo dei lavori risulta pari a:

$$DV = SUA \cdot IL = 126,00 \cdot 150,00 = 18.900,00$$

L'incidenza dei lavori di manutenzione straordinaria risulta pari a 18.900,00 €.

4.3.2.2.2.5 DIRITTO DI ABITAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata perché concessa in comodato per uso abitativo, di durata semestrale con tacito rinnovo. La stima della locazione avviene valutando il diritto d'abitazione (VU) dell'abitazione per un periodo di tempo di un anno (1 anno) secondo quanto riportato al punto 2 del contratto di comodato.

VU è stimato come accumulazione iniziale al saggio di sconto commerciale (r), dei redditi medi annui al netto delle spese (RU), per la durata del possesso (n), applicando la seguente relazione:

$$V_U = R_U \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r \cdot (1+r)^n}$$

Sulla base dei valori rilevati si desume un reddito medio netto annuo viene posto pari a 6.830,00 €/anno; il saggio di sconto commerciale è posto pari al 4,00%, valutato con riferimento al tasso d'interesse praticato dagli operatori finanziari; la durata viene posta pari a 1 anni.

$$V_U = 6.567,31 \text{ in detrazione}$$

Tuttavia, trattandosi di contratto di comodato, quindi di scrittura non opponibile alla procedura, il valore non viene preso in considerazione nel computo delle detrazioni.

4.3.2.2.2.6 RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLE CORREZIONI PER ABITAZIONE INTERNO 2

Al termine della valutazione delle correzioni da apportare alla stima si può determinare il valore totale delle correzioni.

Caratteristiche proprie	10.123,20
Oneri per manutenzione straordinaria	18.900,00
Totale delle correzioni	29.023,20

4.3.2.2.3 VALORE REALE ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO – INTERNO 2

Il valore reale dell'abitazione viene determinato mediante la relazione:

$$VR = VN \pm \Delta V.$$

Sulla base delle valutazioni appena svolte il valore reale dell'abitazione risulta:

$$VR = VN + \Delta V = 177.600,00 - 29.023,20 = 148.576,80$$

Il valore reale dell'abitazione, cui corrisponde il più probabile prezzo di mercato, risulta pari a 148.576,80.

4.3.2.2.4 CORREZIONI PER L'ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO - INTERNO 3

Si prendono in considerazione le caratteristiche proprie dell'interno 3 di via San Libertino.

4.3.2.2.4.1 ABITAZIONE - INTERNO 3

L'abitazione ha una superficie di taglio grande, un'altezza di 2,75 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente costruzione, ha una esposizione su più lati, è posta al piano secondo, con una finestratura con vetri singoli, con due bagni, con ripostigli, e locale garage accessibile dalla corte comune.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'abitazione (c_a) risulta pari a 0,920.

4.3.2.2.4.2 IMPIANTI

Gli impianti sono di normale qualità ed in buono stato di conservazione, tuttavia di non recente realizzazione.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo agli impianti (c_i) risulta pari a 0,999.

4.3.2.2.4.3 CORREZIONI AL VALORE NORMALE DELL'ABITAZIONE PER CARATTERISTICHE PROPRIE

Il valore del coefficiente globale di differenziazione dell'abitazione deriva dalla combinazione dei coefficienti correttivi relativi alle diverse caratteristiche.

In tal senso si ha:

$$CGD_1 = c_a \cdot c_i \cdot c_g \cdot c_l = 0,962$$

Il valore complessivo di aggiunte e detrazioni dovute alla particolarità dell'immobile, calcolato tramite il coefficiente globale di differenziazione risulta:

$$\Delta V_3 = VN_3 \cdot (1 - CGD_3) = 7.113,60 \text{ in detrazione.}$$

La variazione rispetto al valore normale dell'immobile dovuta alle caratteristiche proprie dell'abitazione risulta pari a 7.113,60 in detrazione.

4.3.2.2.4.4 ONERI PER LAVORI EDILI

In considerazione dello stato di conservazione dei lavori si ritiene necessario effettuare lavori edili per il rinnovo dell'abitazione.

L'importo viene stimato come in precedenza.

Il costo dei lavori risulta pari a:

$$DV = SUA \cdot IL = 138,00 \cdot 150,00 = 20.700,00$$

L'incidenza dei lavori di manutenzione straordinaria risulta pari a 20.700,00 €.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

4.3.2.2.4.5 RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLE CORREZIONI PER ABITAZIONE INTERNO 3

Al termine della valutazione delle correzioni da apportare alla stima si può determinare il valore totale delle correzioni.

Caratteristiche proprie	7.113,60 €
Oneri per lavori edili	20.700,00 €
Totale delle correzioni	27.813,60 €

4.3.2.2.5 VALORE REALE ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO- INTERNO 3

Il valore reale dell'abitazione viene determinato mediante la relazione:

$$VR = VN \pm \Delta V.$$

Sulla base delle valutazioni appena svolte il valore reale dell'abitazione risulta:

$$VR = VN + \Delta V = 187.200,00 - 27.813,60 = 159.386,40$$

Il valore reale dell'abitazione, cui corrisponde il più probabile prezzo di mercato, risulta pari a 159.386,40 €.

4.3.2.2.6 CORREZIONI PER L'ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO - INTERNO 4

Si prendono in considerazione le caratteristiche proprie dell'interno 4 di via San Libertino.

4.3.2.2.6.1 ABITAZIONE - INTERNO 4

L'abitazione ha una superficie di taglio grande, un'altezza di 2,75 m, uno stato di conservazione normale, non è di recente costruzione, ha una esposizione su più lati, è posta al piano secondo, con una finestratura con vetri singoli, con due bagni, con ripostigli, e posto auto nella corte comune.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo all'abitazione (c_a) risulta pari a 0,920 .

4.3.2.2.6.2 IMPIANTI

Gli impianti sono di normale qualità ed in buono stato di conservazione, tuttavia di non recente realizzazione.

Sulla base dei rilievi svolti e delle informazioni acquisite, il coefficiente di variazione relativo agli impianti (c_i) risulta pari a 0,999.

4.3.2.2.6.3 CORREZIONI AL VALORE NORMALE DELL'ABITAZIONE PER CARATTERISTICHE PROPRIE

Il valore del coefficiente globale di differenziazione dell'abitazione deriva dalla combinazione dei coefficienti correttivi relativi alle diverse caratteristiche.

In tal senso si ha:

$$CGD_i = c_a \cdot c_g \cdot c_b \cdot c_i = 0,962$$

Il valore complessivo di aggiunte e detrazioni dovute alla particolarità dell'immobile, calcolato tramite il coefficiente globale di differenziazione risulta:

$$\Delta V_4 = VN_4 \cdot (1 - CGD_i) = 6.612,00 \text{ in detrazione.}$$

La variazione rispetto al valore normale dell'immobile dovuta alle caratteristiche proprie dell'abitazione risulta pari a 6.612,00 € in aggiunta.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

4.3.2.2.6.4 DIRITTO D'ABITAZIONE

La stima il valore del diritto d'abitazione (VU) dell'abitazione è svolta alla stregua della stima del diritto d'uso e abitazione per un periodo di tempo di quattro anni (4 anni), secondo quanto riportato negli atti ricevuti dal CTU a verbale.

VU è stimato come accumulazione iniziale al saggio di sconto commerciale (r), dei redditi medi annui al netto delle spese (RU), per la durata del possesso (n), con la seguente relazione:

$$V_U = R_U \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r \cdot (1+r)^n}$$

Sulla base dei valori rilevati si desume un reddito medio netto annuo viene posto pari a 6.600,00 €/anno; il saggio di sconto commerciale è posto pari al 6,00%, valutato con riferimento al tasso d'interesse praticato dagli operatori finanziari; la durata viene posta pari a 4 anni.

$V_U = 22.869,70$ in detrazione

Tuttavia, trattandosi di contratto di comodato, quindi di scrittura non opponibile alla procedura, il valore non viene preso in considerazione nel computo delle detrazioni.

4.3.2.2.6.5 ONERI PER LAVORI EDILI

In considerazione dello stato di conservazione dei lavori si ritiene necessario effettuare lavori edili per il rinnovo dell'abitazione.

L'importo viene stimato come in precedenza.

Il costo dei lavori risulta pari a:

$$DV = SUA \cdot IL = 126,00 \cdot 150,00 = 18.900,00 \text{ €}$$

L'incidenza dei lavori di manutenzione straordinaria risulta pari a 18.900,00 €.

4.3.2.2.6.6 RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLE CORREZIONI PER L'ABITAZIONE INTERNO 4

Al termine della valutazione delle correzioni da apportare alla stima si può determinare il valore totale delle correzioni.

Caratteristiche proprie	6.612,00
Oneri per lavori edili	18.900,00
Totale delle correzioni	25.512,00

4.3.2.2.7 VALORE REALE ABITAZIONE DI VIA SAN LIBERTINO - INTERNO 4

Il valore reale dell'abitazione viene determinato mediante la relazione:

$$VR = VN \pm \Delta V.$$

Sulla base delle valutazioni appena svolte il valore reale dell'abitazione risulta:

$$VR = VN + \Delta V = 174.000,00 - 25.512,00 = 148.488,00$$

Il valore reale dell'abitazione, cui corrisponde il più probabile prezzo di mercato, risulta pari a 148.488,00 €.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

4.4 VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

4.4.1 Valore complessivo

Sulla base delle valutazioni condotte si determina il valore complessivo delle unità immobiliari stimate, dividendole in lotti.

LOTTO	Descrizione	Particelle	Valore (Euro)
1	Terreno via Sciobaco	F. 16 Part. N°600	5.259,90
2	Terreno via Capocroce	F. 52 Part. N°175	8.584,20
3	Terreno via Perito	F. 45 Part. N°80	4.289,58
4	Complesso di Via Appia	F. 21 Part. N°_685 sub 18	691.920,07
5	Abitazione in Via San Libertino	F. 22 Part. N°1485 sub 12	148.576,80
6	Abitazione in Via San Libertino	F. 22 Part. N°1485 sub 13	159.386,40
7	Abitazione in Via San Libertino	F. 22 Part. N°1485 sub 14	148.488,00
TOTALE			1.166.504,95

Tabella 41 divisione in lotti del compendio immobiliare

Il valore reale del patrimonio immobiliare stimato risulta uguale a € 1.166.504,95.

4.4.2 Giudizio sulla divisibilità

Il complesso immobiliare si ritiene divisibile in sette lotti.

1 Terreno in Via Sciobaco.

Identificato nel NCT sul Foglio 16, con la particella n°80.

2 Terreno in Via Capocroce.

Identificato nel NCT sul Foglio 52, con la particella n°175.

3 Terreno in Via Perito.

Identificato nel NCT sul Foglio 45, con la particella n°80.

4 Complesso in via Via Appia.

Identificato nel NCEU, sul Foglio 21, con le particelle N°685 Sub 18 e n.684.

5 Abitazione in Via San Libertino.

Identificato nel NCEU sul Foglio 22, con le particelle n.1456 sub 12 e sub 5 e 9.

6 Abitazione in Via San Libertino.

Identificato nel NCEU sul Foglio 22, con le particelle n°1456 sub 13 e sub 4 e 8.

7 Abitazione in Via San Libertino.

Identificato nel NCEU sul Foglio 22, con le particelle n°1456 sub 14 e sub 6 e 10.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

<Pagina bianca>

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

5

CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Nell'ambito della procedura in oggetto è stata condotta la verifica del patrimonio immobiliare, sia dal punto di vista tecnico amministrativo sia dal punto di vista della consistenza. Dalla verifica risulta la sostanziale conformità degli immobili oggetto della procedura rispetto a quanto riportato negli atti.

Nello stesso tempo sono state condotte indagini volte a definire il loro più probabile valore di mercato, mediante la ricerca dei valori economici per beni simili a quello in esame nel territorio di riferimento.

Sulla base delle indagini svolte il valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato è risultato pari a € 1.166.504,95, ripartito in SETTE lotti.

Il consulente tecnico d'ufficio, con la relazione presente, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Nell'augurio che il lavoro svolto possa essere di valido aiuto alla giustizia rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ingegnere Giovanni Nardella

Formia, 4/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione