
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE



Perizia del C.T.U.

Architetto Francesco Paolo Mancini

nel Fallimento

n. 116/2017 R.F.



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	7
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	13
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 2	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	22
Precisazioni	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23

<u>Stato di occupazione</u>	23
<u>Provenienze Ventennali</u>	23
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	23
<u>Normativa urbanistica</u>	24
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	24
<u>Stima / Formazione lotti</u>	24
<u>Lotto 3</u>	26
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	26
<u>Titolarità</u>	26
<u>Confini</u>	26
<u>Consistenza</u>	26
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	26
<u>Dati Catastali</u>	27
<u>Precisazioni</u>	27
<u>Patti</u>	27
<u>Stato conservativo</u>	28
<u>Parti Comuni</u>	28
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u>	28
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	28
<u>Stato di occupazione</u>	28
<u>Provenienze Ventennali</u>	28
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	29
<u>Normativa urbanistica</u>	30
<u>Regolarità edilizia</u>	30
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	31
<u>Stima / Formazione lotti</u>	31
<u>Lotto 4</u>	33
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	33
<u>Titolarità</u>	33
<u>Confini</u>	33
<u>Consistenza</u>	33
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	33
<u>Dati Catastali</u>	33
<u>Precisazioni</u>	33
<u>Patti</u>	33
<u>Stato conservativo</u>	33
<u>Parti Comuni</u>	35

<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u>	35
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	35
<u>Stato di occupazione</u>	35
<u>Provenienze Ventennali</u>	36
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	36
<u>Normativa urbanistica</u>	37
<u>Regolarità edilizia</u>	37
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	37
<u>Stima / Formazione lotti</u>	37
<u>Lotto 5</u>	40
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	40
<u>Titolarità</u>	40
<u>Confini</u>	40
<u>Consistenza</u>	40
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	40
<u>Dati Catastali</u>	42
<u>Precisazioni</u>	42
<u>Patti</u>	42
<u>Stato conservativo</u>	42
<u>Parti Comuni</u>	42
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u>	42
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	42
<u>Stato di occupazione</u>	42
<u>Provenienze Ventennali</u>	42
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	43
<u>Normativa urbanistica</u>	43
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	44
<u>Stima / Formazione lotti</u>	44
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	49
<u>Schema riassuntivo Fallimento 116/2017 -</u>	51
<u>Lotto 1</u>	51
<u>Lotto 2</u>	52
<u>Lotto 3</u>	52
<u>Lotto 4</u>	53
<u>Lotto 5</u>	53

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Francesco P. Mancini, nato a Itri (LT) il 10.04.1961 – Cod. fiscale _____, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Latina al n° 453, componente dello Studio _____ con sede in Itri (LT) alla Via Civita Farnese, 59/b – Partita Iva 02027840590, su incarico ricevuto in data 10 gennaio 2018 dal Giudice Delegato Dott. Francesco CINA su istanza presentata dal Curatore Fallimentare Dott. Rag. Antonio CANDELORO in data 28 dicembre 2017, previo accertamenti e verifica documentale, ha redatto la presente Relazione di Stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in agro del Comune di Fondi (LT) oggetto di istanza di trascrizione della sentenza di fallimento di _____.

PREMESSA

La presente perizia è volta a stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari di proprietà del _____, titolare dell'omonima impresa individuale con sede legale in _____.

Gli immobili individuati a seguito dell'ispezione catastale del Curatore Fallimentare, Dott. Rag. Antonio Candeloro, sono i seguenti:

- Terreni:

	Titolarità	Comune	Foglio	Part.lla	Sub	Qualità	Classe	ha-are-ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	Proprietà 1/21	Fondi	35	736		Agrumeto	4	8 are 26 ca	Euro 7,25	Euro 5,12
2	Proprietà 1/21	Fondi	35	737		Agrumeto	4	4 are 50 ca	Euro 3,95	Euro 2,79
3	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Fondi	59	202		Seminativo	3	15 are	Euro 6,89 (*)	Euro 8,52

- Fabbricati:

	Titolarità	Comune	Foglio	Part.lla	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Fondi	92	375	2	Fondi (LT) Via Capratica snc Piano Terra	cat C/2	3	62 mq	Euro 137,69
2	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Fondi	92	375	3	Fondi (LT) Via Capratica snc Piano Terra	cat F/3			
3	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Fondi	92	375	4	Fondi (LT) Via Capratica snc Piano Terra	cat C/2	4	9 mq	Euro 23,71
4	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Fondi	30	395	11	Fondi (LT) Via Fratelli Cervi, 43/A Piano Terra	cat A/3	4	3 vani	Euro 240,15
5	Proprietà 1/6	Fondi	30	1198	11	Fondi (LT) Via Fratelli Cervi, 56 Piano Terra	cat C/2	5	20 mq	Euro 61,97
6	Proprietà 1/6	Fondi	30	1198	12	Fondi (LT) Via Fratelli Cervi, 56 Piano Terra	cat C/2	5	10 mq	Euro 30,99
7	Proprietà 1/6	Fondi	30	1198	10	Fondi (LT) Via Fratelli Cervi, 56 Piano T - 3	cat A/3	4	6 vani	Euro 480,30
8	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Fondi	30	1198	6	Fondi (LT) Via Fratelli Cervi, 56 Piano 1 - 3	cat A/3	4	7,5 vani	Euro 600,38
9	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Fondi	30	1198	7	Fondi (LT) Via Fratelli Cervi, 56 Piano 3	cat C/2	5	10 mq	Euro 30,99

In merito ai beni oggetto di perizia di stima, il sottoscritto Perito, ritiene doveroso eseguire delle precisazioni propedeutiche alla redazione della presente stima per un corretto svolgimento dell'incarico affidatogli:

- Gli immobili individuati nell'elenco terreni, ai punti 1 e 2, distinti al catasto terreni di Fondi (LT) al Foglio 35 Particelle 736 e 737, sono due particelle confinanti tra loro, e precisamente il tratto di confine posto ad est della particella 736 è comune al tratto di confine posto ad ovest della particella 737 per tutta la loro estensione. Inoltre trattandosi di immobile in comproprietà con altre ditte la cui partecipazione del pari ad 1/21 la valutazione deve essere eseguita sull'intero lotto di terreno cioè quello composto da entrambe le particelle.
- Gli immobili individuati nell'elenco fabbricati, ai punti 1, 2 e 3, distinti al catasto fabbricati di Fondi (LT) al Foglio 92 Particella 375 Sub 2, Sub 3 e Sub 4, ed aventi come bene comune il Sub 1, corrispondente all'intero lotto di terreno, sono immobili di tipologia edilizia amovibile e destinati, principalmente, alla coltivazione del fondo stesso. Sulla base di quanto espresso, anche in questo caso, la valutazione deve essere eseguita sull'intero compendio immobiliare costituito dai manufatti e dal terreno.
- Le unità immobiliari poste all'interno del fabbricato sito in Fondi alla via F.lli Cervi n. 56, realizzate in difformità ai titoli edilizi autorizzativi e per le quali non vi è possibilità di una regolarizzazione urbanistica, saranno escluse dalla presente perizia. Le unità immobiliari in questione sono le seguenti:

- Unità immobiliare posta al piano terra di un manufatto sito nel Comune di Fondi (LT) alla Via F.lli Cervi n. 56, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 12;
 - Unità immobiliare posta al piano terzo di un manufatto sito nel Comune di Fondi (LT) alla Via F.lli Cervi n. 56, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 7.
 - Parte dell'unità immobiliare del manufatto sito nel Comune di Fondi (LT) alla Via F.lli Cervi n. 56, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 10, e precisamente quella posta al piano terzo (soffitta);
 - Parte dell'unità immobiliare del manufatto sito nel Comune di Fondi (LT) alla Via F.lli Cervi n. 56, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 6, e precisamente quella posta al piano terzo (soffitta);
- d) Gli immobili individuati nell'elenco fabbricati, ai punti 4, 5, 7 e 8, distinti al catasto fabbricati di Fondi (LT) al Foglio 30 Particella 395 Sub 11 e Foglio 30 Particella 1198 Sub 11, Sub 10 e Sub 6, sono tutti ubicati in Via F.lli Cervi, al centro di Fondi, per cui determinato il prezzo unitario di mercato, attraverso i criteri di stima diretti o indiretti, sarà moltiplicato per la superficie convenzionale di ogni singolo immobile che si verrà a determinare dopo l'applicazione di coefficienti di omogeneizzazione, che tengono conto di una serie di parametri quali la destinazione d'uso delle superfici accessorie dirette e indirette, il piano, le finiture ecc.

DESCRIZIONE

Sulla scorta delle considerazioni sopra esposte i beni oggetti di stima sono i seguenti:

- **Bene n° 1** - Terreno agricolo sito in agro nel comune di Fondi alla via Angelone, identificato al Catasto Terreni al foglio 35, p.lla 736 e 737 classificato catastalmente come "Agrumeto";
- **Bene n° 2** – Terreno agricolo sito in agro nel comune di Fondi alla via Maginotti, identificato al Catasto Terreni al foglio 59, p.lla 202 classificato catastalmente come "Seminativo";
- **Bene n° 3** – Terreno edificabile sito in agro del comune di Fondi alla via Capranica, identificato al Catasto al foglio 92, p.lla 375 sub 1 classificato come "Ente urbano", comprensivo dei sovrastanti fabbricati distinti al Catasto in sub 2 categoria catastale C/2 "magazzino/locale di deposito", in sub 3 categoria catastale F/3 "in corso di costruzione", sub 4 categoria catastale C/2 "magazzino/locale di deposito";

- **Bene n° 4** – Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato sito nel comune di Fondi alla via F.lli Cervi n. 43/A, identificato in catasto al foglio 30 p.lla 395 sub. 11, categoria catastale A/3 “civile abitazione”;
- **Bene n° 5** – Unità immobiliare con accesso dalla strada comunale, posta al piano terreno di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Fondi alla via F.lli Cervi n. 56, identificato al catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 1198 sub. 11, categoria catastale C/2 “magazzino/locale di deposito”;
- **Bene n° 6** – Unità immobiliare posta al piano terra, esclusa la pertinenza al piano terzo, avente accesso dalla scala comune di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Fondi alla via F.lli Cervi n. 56, identificato al catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 1198 sub. 10, categoria catastale A/3 “civile abitazione”;
- **Bene n° 7** – Unità immobiliare posta al piano primo, esclusa la pertinenza al piano terzo, avente accesso dalla scala comune di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Fondi alla via F.lli Cervi n. 56, identificato al catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 1198 sub. 6, categoria catastale A/3 “civile abitazione”;

Di conseguenza possiamo formare i seguenti lotti tenendo conto, dei beni oggetti di stima e della quota di proprietà del sui beni stessi. I lotti saranno cinque e precisamente:

LOTTO N. 1

Composto da n. 3 immobili (beni nn. 1, 5 e 6) in quota parte di proprietà tutti siti nel Comune di Fondi e precisamente:

- **Bene n° 1** - *Proprietà pari a 1/21 indiviso dell'intera proprietà di terreno sito alla Via Angelone, meglio distinto al Catasto Terreni al Foglio 35, Particella 736 e Particella 737, della superficie complessiva di mq. 1.276,00, a destinazione urbanistica “Zona Agricola V2 ed una parte, ricadente sulla particella 737, a rispetto stradale”;*
- **Bene n° 5** - *Proprietà pari a 1/6 indiviso dell'intera proprietà, di unità immobiliare della superficie commerciale di mq. 25,20, posta al piano terra di un manufatto sito alla Via F.lli Cervi n. 56, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 11, destinato a locale deposito;*
- **Bene n° 6** – *Proprietà pari a 1/6 indiviso dell'intera proprietà, di unità immobiliare della superficie commerciale di mq. 115,05, posta al piano terra e terzo, quest'ultimo destinato a soffitta escluso in quanto realizzato in difformità dal titolo edilizio autorizzativo, di un manufatto sito alla Via F.lli Cervi n. 56, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 10, proprietario per 1/6, destinato a civile abitazione.*

LOTTO N. 2

Composto da n. 1 immobile (bene n. 2) sito nel Comune di Fondi e precisamente:

- **Bene n° 2** – Piena proprietà del terreno sito alla Via Maginotti, meglio distinto al Catasto Terreni al Foglio 59 Particella 292, della superficie di mq. 1.500,00, a destinazione urbanistica "Zona Agricola V2".

LOTTO N. 3

Composto da n. 1 immobile (bene n. 4) sito nel Comune di Fondi e precisamente:

- **Bene n° 4** – Piena proprietà dell'unità immobiliare della superficie commerciale di mq. 58,05, posta al piano terra di un manufatto sito alla Via F.lli Cervi n. 43/A, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 395 Sub 11, destinato a civile abitazione.

LOTTO N. 4

Composto da n. 1 immobile (bene n. 7) sito nel Comune di Fondi e precisamente:

- **Bene n° 7** – Piena proprietà dell'unità immobiliare della superficie commerciale di mq. 145,90 oltre a mq. 33,20 a balconi, posta al piano primo e terzo, quest'ultimo destinato a soffitta escluso in quanto realizzato in difformità dal titolo edilizio autorizzativo, di un manufatto sito alla Via F.lli Cervi n. 56, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 6, destinato a civile abitazione.

LOTTO N. 5

Composto da n. 1 immobile (bene n. 3) sito nel Comune di Fondi e precisamente:

- **Bene n° 3** - Piena proprietà del terreno sito alla Via Capratica, meglio distinto al Catasto Terreni al Foglio 92 Particella 375, della superficie di mq. 5.040,00, a destinazione urbanistica "Zona di espansione residenziale C3 del Comparto 14 soggetto a futuro PPE" comprensivo dei sovrastanti fabbricati distinti al Catasto in sub 2 categoria catastale C/2 "magazzino/locale di deposito", in sub 3 categoria catastale F/3 "in corso di costruzione", sub 4 categoria catastale C/2 "magazzino/locale di deposito".

LOTTO 1

Il lotto è formato da n. 3 immobili dei quali solo in quota parte è di proprietà del _____ e più precisamente:

- **Bene n° 1** - Terreno agricolo sito in agro nel comune di Fondi alla via Angelone, identificato al Catasto Terreni al foglio 35, p.lla 736 e 737 classificato catastalmente come "Agrumeto", in proprietà indivisa per una quota pari ad 1/21;
- **Bene n° 5** – Unità immobiliare con accesso dalla strada comunale, posta al piano terreno di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Fondi alla via F.lli Cervi n. 56, identificato al catasto fabbricati al foglio 30 p.la 1198 sub. 11, categoria catastale "C/2 – magazzino/locale di deposito", in proprietà indivisa per una quota pari ad 1/6;

- **Bene n° 6** – Unità immobiliare posta al piano terra esclusa la pertinenza al piano terzo avente accesso dalla scala comune di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Fondi alla via F.lli Cervi n. 56, identificato al catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 1198 sub. 10, categoria catastale "A/3", in proprietà indivisa per una quota pari ad 1/6;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- **Bene n° 1** – la documentazione relativa all'art. 567 c.p.c. risulta completa;
- **Bene n° 5** – la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. risulta completa;
- **Bene n° 6** – la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

I **Beni n° 1, 5 e 6** - Sono pervenuti a seguito di Denuncia di Successione Morte della del 2 prot. LT01722338 in atti dal 23/12/2016 Registrata a Formia Vol. 9990 nr. 264 del 23/03/2012.

Il soggetto debitore le seguenti quote di diritto:

- **Bene n° 1** – diritti per 1/21;
- **Bene n° 5** – diritti per 1/6;
- **Bene n° 6** – diritti per 1/6.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

- **Bene n° 1** – il lotto di terreno confina ad est con strada pubblica Via Angelone, a nord con le particelle 739 e 738, ad ovest con la particella 70 e a sud con le particelle 735 e 907;
- **Bene n° 5** – il deposito è posto al piano terra dunque confina ad ovest con via F.lli Cervi, a sud e a est con la stessa ditta e a nord con la particella 1198 sub. 15;
- **Bene n° 6** – l'appartamento è posto al piano terra dunque confina ad ovest con via F.lli Cervi ed in parte con la stessa ditta, particella 1198 sub. 11, a sud con la particella 1198 sub. 13 ed 8, ad est con la particella 1198 sub. 12 e 15 e a nord con la particella 1198 sub. 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura in quanto risultano indivisi ed in comune con altri soggetti proprietari.

- **Bene n° 1** – il lotto di terreno si estende per una superficie pari a mq 1.276,00;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene n° 5** – il locale terraneo destinato a deposito ha una superficie lorda pari a mq 25,20;
- **Bene n° 6** – l'appartamento posto al piano terra ha una superficie lorda pari a mq 115,05.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- **Bene n° 1 - p.lla 736**

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Dal 24/03/2011 ad oggi	1/21 1/21 1/21 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7	Catasto Terreni Fg.35 – p.lla 736 Qualità/classe: Agrumeto Superficie:826 mq
dal 08/09/2005 al 23/03/2011	1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7	Catasto Terreni Fg.35 – p.lla 736 Qualità/classe: Agrumeto Superficie:826 mq
Dal 10/08/1994 al 07/08/2005	1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7	Catasto Terreni Fg.35 – p.lla 292 Qualità/classe: Agrumeto Superficie:1276 mq
Dal 01/01/1972 al 09/08/1994		Impianto meccanografico del 01/01/1972

- **Bene n° 1 - p.lla 737**

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Dal 24/03/2011 ad oggi	1/21 1/21 1/21 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7	Catasto Terreni Fg.35 – p.lla 737 Qualità/classe: Agrumeto Superficie: 450 mq
dal 08/09/2005 al 23/03/2011	1/7 1/7 1/7	Catasto Terreni Fg.35 – p.lla 737 Qualità/classe: Agrumeto

	1/7 1/7 1/7 1/7	Superficie:450 mq
Dal 10/08/1994 al 07/08/2005	1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7	Catasto Terreni Fg.35 – p.lla 292 Qualità/classe: Agrumeto Superficie:1276 mq
Dal 01/01/1972 al 09/08/1994		Impianto meccanografico del 01/01/1972

- **Bene n° 5** - foglio 30 p.lla 1198 sub. 11

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Dal 18/04/2017 ad oggi	1/6 1/6 2/3	Catasto Fabbricati Fg.30 – p.lla 1198 sub.11 Cat.: C/2 – Classe 5 Superficie catastale: 25 mq Rendita: 61,97 € Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/04/2017	1/6 1/6 2/3	Catasto Fabbricati Fg 30 – p.lla 1198 sub.3 Cat.: A/3 Classe 4 Consistenza: 6,5 vani Superficie catastale: 154 mq Rendita: 520,33 € Piano: T-3
Dal 24/03/2011 al 08/11/2015	1/6 1/6 2/3	Catasto Fabbricati Fg 30 – p.lla 1198 sub.3 Cat.: A/3 Classe 4 Consistenza: 6,5 vani Rendita: 520,33 € Piano: T-3
Dal 13/08/2002 al 23/04/2011	1/2 1/2	Catasto Fabbricati Fg 30 – p.lla 1198 sub.3 Cat.: A/3 Classe 4 Consistenza: 6,5 vani Rendita: 520,33 € Piano: T-3
Dal 08/06/1993 al 13/08/2002	1/2 1/2	Catasto Fabbricati Fg 30 – p.lla 1198 sub.3 Cat.: A/3 Classe 4 Consistenza: 6,5 vani Rendita: 621,04 € Piano: T-3

- **Bene n° 6** – foglio 30 p.lla 1198 sub. 10

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
---------	------------	----------------

Dal 18/04/2017 ad oggi	1/6 1/6 2/3	Catasto Fabbricati Fg.30 – p.lla 1198 sub.10 Cat.: A/3 – Classe 4 Superficie catastale: 126 mq Rendita: 480,30 € Piano T-3
Dal 09/11/2015 al 17/04/2017	1/6 1/6 2/3	Catasto Fabbricati Fg 30 – p.lla 1198 sub.3 Cat.: A/3 Classe 4 Consistenza: 6,5 vani Superficie catastale: 154 mq Rendita: 520,33 € Piano: T-3
Dal 24/03/2011 al 08/11/2015	1/6 1/6 2/3	Catasto Fabbricati Fg 30 – p.lla 1198 sub.3 Cat.: A/3 Classe 4 Consistenza: 6,5 vani Rendita: 520,33 € Piano: T-3
Dal 13/08/2002 al 23/04/2011	1/2 1/2	Catasto Fabbricati Fg 30 – p.lla 1198 sub.3 Cat.: A/3 Classe 4 Consistenza: 6,5 vani Rendita: 520,33 € Piano: T-3
Dal 08/06/1993	1/2 1/2	Catasto Fabbricati Fg 30 – p.lla 1198 sub.3 Cat.: A/3 Classe 4 Consistenza: 6,5 vani Rendita: 621,04 € Piano: T-3

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

- **Bene n° 1:** a seguito di attenta analisi documentale e sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi relativamente al lotto di terreno corrispondente alle particelle 736 e 737 del foglio 35 del comune di Fondi;
- **Bene n° 5:** a seguito di attenta analisi documentale e sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi relativamente all'unità immobiliare;
- **Bene n° 6:** in seguito ad attenta analisi documentale e sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi relativamente all'unità immobiliare;

PRECISAZIONI

Beni n°1, 5, 6: Da un'attenta analisi documentale si è potuto evincere che c'è piena corrispondenza tra l'esecutato e i soggetti titolari di diritti reali sugli immobili, tuttavia si riscontra la presenza di altri soggetti di diritti reali sui medesimi beni.

PATTI

- **Bene n° 1:** l'immobile è in quota parte, pari ad 1/21 dell'interno, nella disponibilità del debitore, non risulta gravato da contratti di affitto o da diritti d'uso;
- **Bene n° 5:** l'immobile è in quota parte, pari ad 1/6, nella disponibilità del debitore, anche se il bene gode di propria autonomia risulta una pertinenza diretta del bene n° 6 in quanto ad esso collegato tramite una porta interna, non risulta gravato da contratti di affitto o da diritti d'uso, ma attualmente occupato dal padre del debitore;
- **Bene n° 6:** l'immobile è in quota parte, pari ad 1/6, nella disponibilità del debitore, non risulta gravato da contratti di affitto o da diritti d'uso, ma attualmente occupato dal padre del debitore;

STATO CONSERVATIVO

- **Bene n° 1:** il terreno risulta incolto
- **Bene n° 5:** l'immobile risulta oggi occupato ed in un buono stato di conservazione.
- **Bene n° 6:** l'immobile risulta oggi occupato ed in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

- **Bene n° 1:** il terreno non è inserito in contesto di aree comuni;
- **Bene n° 5:** il locale deposito è situato all'interno di un contesto condominiale ma è dotato di accesso autonomo e di porta interna di collegamento con il bene n° 6 costituendone pertinenza diretta;
- **Bene n° 6:** l'unità residenziale è posta all'interno di un fabbricato, alla stessa si accede dalla scala condominiale il cui ingresso è situato all'interno di una corte pure comune prospiciente la via pubblica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- **Bene n° 1:** il terreno non risulta avere servitù di passaggio o altro tipo né come fondo dominante né come fondo servente;
- **Bene n° 5:** non si rileva sul bene alcuna servitù o diritto di altra natura

- **Bene n° 6:** non si rileva sul bene alcuna servitù o diritto di altra natura

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Bene n° 1:** il terreno risulta libero da costruzioni

- **Beni n° 5 e 6:** Esposizione – Nord

Altezza utile interna: l'unità abitativa 3,00 ml – il locale deposito 3,80 ml;

Strutture verticali: muratura portante e cemento armato, in buono stato conservativo;

Copertura: a padiglione con travi principali in legno di castagno e orditura secondaria in muraletti di legno il tutto poggiante su muratura di tufo;

Manto di copertura: tegole in laterizio;

Pareti esterne: pareti finite con intonaco civile in buono stato di conservazione;

Pareti interne: pareti finite con intonaco civile ed in parte rivestite con materiale ceramico, in buono stato di conservazione;

Pavimentazione interna: in materiale ceramico;

Infissi esterni: a battente in legno con tapparelle in pvc;

Infissi interni: porte battenti in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico: impianto elettrico sottotraccia a 220V, impianto di adduzione idrica e distribuzione in rame, scarichi in PVC pesante, produzione di A.C.S. con caldaia tradizionale, impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio;

Dotazioni condominiali: all'unità residenziale si accede tramite una corte ed una scala condominiali

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene n° 5 ed il Bene n° 6 risulta occupato dal padre del Debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Bene n° 1 -Terreno in Catasto al Foglio 35 p.lle 736 e 737**

PERIODO	ATTO	TITOLARI
Dal 01/01/1972 al 09/08/1994		
Dal 10/08/1994 al 24/03/2011	Dichiarazione di Successione	1/7 1/7

		1/7 1/7 1/7 1/7 1/7
Dal 24/03/2011 ad oggi	Dichiarazione di Successione	1/21 1/21 1/21 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7

- **Bene n° 5 – Locale deposito foglio 30 p.lla 1198 sub. 11**

PERIODO	ATTO	TITOLARI
Dal 08/06/1993 al 13/08/2002		1/2 1/2
Dal 13/08/2002 ad oggi	Dichiarazione di Successione	1/6 1/6 2/3

- **Bene n° 6 – Appartamento foglio 30 p.lla 1198 sub. 10**

PERIODO	ATTO	TITOLARI
Dal 08/06/1993 al 13/08/2002		1/2 1/2
Dal 13/08/2002 ad oggi	Dichiarazione di Successione	1/6 1/6 2/3

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

TIPO	DESCRIZIONE
Trascrizione	Atto per causa di morte, Trascritto a Latina il 17/04/2011 Reg. Gen. 8740 Reg. Part. 5923 A favori di: Contro:

Iscrizione	Ipoteca giudiziale, Trascritta a Latina il 11/08/2017 Reg. Gen. 19176 Reg. Part. 2862 A favori di: Contro:
Trascrizione	Sentenza dichiarativa di fallimento, Trascritta a Latina il 17/01/2018 Reg. Gen. 1138 Reg. Part. 831 A favori di: Contro:

NORMATIVA URBANISTICA

Bene n° 1 - Terreno agricolo sito in agro nel comune di Fondi alla via Angelone, identificato al Catasto Terreni al foglio 35, p.lla 736 e 737.

Il terreno in oggetto della presente perizia assume un valore di mercato sulla base della destinazione urbanistica, per cui è stata eseguita istanza di certificazione urbanistica al Comune di Fondi.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, aggiornato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 16 maggio 1980 secondo le modifiche, gli stralci e le prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione, avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20 marzo 1978, ha destinato urbanisticamente i terreni oggetto di stima come segue:

- in Zona Agricola V2 ed una parte, ricadente sulla particella 737, a rispetto stradale (vedi allegato 1 Certificato di Destinazione Urbanistica del 14 giugno 2018);

Bene n° 5 – Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Fondi alla via F.lli Cervi n. 56, identificato al catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 1198 sub. 11;

Bene n° 6 – Unità immobiliare posta al piano terra, esclusa la pertinenza al piano terzo, di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Fondi alla via F.lli Cervi n. 56, identificato al catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 1198 sub. 10;

- **Beni n° 5 e 6:** il fabbricato che contiene i beni in oggetto è situato in zona B sottozona B1 di completamento del P.R.G. di Fondi, normata dall'art. 11 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- **Beni n° 5 e 6:** l'immobile, nel quale sono poste le unità immobiliari sopra indicate, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, per le opere di sopraelevazione del secondo piano e della soffitta-stenditoio, è stata rilasciata in data 31 marzo 1973 Licenza Edilizia n. 2208 dal Comune di Fondi (LT). A seguito di Accesso Formale a Documenti, eseguito dallo scrivente presso il Comune di Fondi (LT), e dai rilievi eseguiti in loco, si è potuto constatare che il piano terzo, che è interamente

occupato da un sottotetto, non è conforme al titolo autorizzativo. Infatti il piano terzo risulta dal titolo autorizzativo parte soffitta e parte terrazzo, mentre in realtà esso è tutto destinato a soffitta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per i casi di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- Il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;
- Il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Considerato:

- le caratteristiche e la tipologia, ed il contesto in cui sono ubicati gli immobili, è stato possibile rilevare dati di mercato recenti e in numero adeguato per l'utilizzo del procedimento sintetico comparativo.

Sulla base della considerazione, sopra espressa, abbiamo per gli immobili da trattare, sia il terreno agricolo (Bene n° 1) e sia le unità immobiliari destinate a civile abitazione (Bene n° 6) che quella destinata a locale deposito (Bene n° 5), applicheremo ai fini estimativi il metodo diretto.

1. STIMA BENE N° 1

1.1 VALORE UNITARIO PER I TERRENI AGRICOLI

Per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni a destinazione urbanistica agricola con il metodo diretto, è stata eseguita una ricerca di mercato di eventuali vendite e/o trattazioni commerciali di beni similari in Fondi (LT), posti in prossimità delle zone ove ricade il bene stesso ed aventi la stessa destinazione urbanistica. Dalla ricerca non è emersa alcuna compravendita, ma sui siti delle Agenzie Immobiliari, operanti nella zona di Fondi (LT), è emerso che il valore di mercato di beni similari a quelli oggetti di stima variano da un minimo di €/mq 7,00 ad un massimo di €/mq 15,00. Dai valori sopra esposti ed in considerazione della localizzazione dei beni possiamo determinare il valore unitario, più probabile, di mercato dell'immobile in €/mq 10,00, considerato altresì che l'immobile è in quota parte di proprietà il valore unitario subisce un deprezzamento pari al 30%, per cui valore unitario per determinare il valore complessivo del bene è pari ad **€/mq 7,00 (euro/mq sette/00)**.

1.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DEL TERRENO

Terreno agricolo sito in agro nel comune di Fondi alla via Angelone, identificato al Catasto Terreni al foglio 35, p.lla 736 e 737 si estende per una superficie complessiva di mq. 1.276,00, non vi sono coefficienti correttivi in quanto il valore unitario determinato è riferito a beni similari a quello di stima.

2. STIMA BENE N° 5 E N° 6

2.1 VALORE UNITARIO PER LE UNITA' IMMOBILIARI

Per determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima è stata eseguita una ricerca di mercato di eventuali vendite e/o trattazioni commerciali di beni similari in Fondi (LT), posti in prossimità delle zone ove ricade il bene stesso ed aventi come destinazione d'uso quella di civile abitazione.

Dalla ricerca non è emersa alcuna compravendita, ma sui siti delle Agenzie Immobiliari, operanti nella zona di Fondi (LT), è emerso che il valore di mercato di beni similari, posti in vendita, a quelli oggetti di stima variano da un minimo di **€/mq 1.250,00** ad un massimo di **€/mq 1.800,00**. A conforto di quanto determinato è stata eseguita un'ulteriore ricerca e cioè determinare i valori cosiddetti O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), rilevati dall'Agenzia delle Entrate ed a beni posti in vendita ricadenti nelle aree limitrofe. Dalla consultazione dell'Agenzia delle Entrate si è rilevato che per gli immobili a destinazione abitazioni civili siti in Fondi (LT), nella *zona semicentrale / ZONA SEMICENTRALE – VIA FEUDO, VIA CUCURUZZO, TRATTO VIA PONTE GAGLIARDO, VIA ROMA/SS7, VIA RUSSIA, VIA TORRE, VIA ARNALE ROSSO (codice di zona C1)* e con uno stato conservativo normale, i valori di mercato, espressi per superficie lorda, variano da un minimo di **€/mq 1.100,00** ad un massimo di **€/mq 1.350,00**, detti valori sono riferiti al periodo 2° semestre dell'anno 2017.

Dai valori, sopra esposti, ed in considerazione della localizzazione dei beni possiamo determinare il valore unitario, più probabile, di mercato dell'immobile in **€/mq 1.500,00**. considerato altresì che gli

immobili sono in quota parte di proprietà, ed attualmente occupati dal padre il valore unitario subisce un deprezzamento pari al 30% per la comproprietà e di un ulteriore 20 % in quanto occupato, per cui valore unitario per determinare il valore complessivo del bene è pari ad **€/mq 840,00 (euro/mq ottocento quaranta/00)**.

2.2 DETRMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il valore di €/mq 840,00 così determinato si riferisce alla superficie dell'unità immobiliare dei vani principali e non certamente alle superfici accessorie presenti, non tiene conto delle rifiniture e del piano di riferimento. Per determinare la superficie convenzionale dell'immobile occorre applicare coefficienti di omogeneizzazione che tengano conto di una serie di parametri quali la presenza di superfici pertinenziali, del piano e delle finiture.

I coefficienti da applicare al fine di ottenere una superficie omogenizzata sono i seguenti:

- Coefficienti delle superficie pertinenziali:
 - Coefficiente di destinazione delle superfici accessorie dirette e indirette:
 - Cantine e/o depositi collegati ai dei vani principali 0,35;
- Coefficienti delle caratteristiche tipologiche:
 - Coefficiente di piano:
 - Piano Terra 0,90;
 - Coefficiente stato di conservazione
 - Normale 1,00;

Bene n° 5: Superficie Commerciale mq. 25,20
 Coefficiente di destinazione 0,35
 Coefficiente di piano 0,90
 Coefficiente stato di conservazione 1,00

➤ Superficie convenzionale mq. $25,20 \times 0,35 \times 0,90 \times 1,00 = \text{mq. } 7,94$

Bene n° 6: Superficie Commerciale mq. 115,05
 Coefficiente di destinazione 1,00
 Coefficiente di piano 0,90
 Coefficiente stato di conservazione 1,00

➤ Superficie convenzionale mq. $115,05 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = \text{mq. } 103,55$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Terreno in Fondi (LT) – via Angelone Fg. 35 p.lla 736 e 737	1.276,00 mq	7,00 €/mq	€ 8.932,00	1/21	425,33

Bene n° 5 Deposito in Fondi (LT) - Via F.lli Cervi P.T. Fg.30 p.lla 1198 sub. 11	25,20 mq	840,00 €/mq	€ 21.168,00	1/6	3.528,00
Bene n° 6 – Unità residenziale in Fondi (LT) - Via F.lli Cervi P.T. Fg.30 p.lla 1198 sub. 10	103,55 mq	840,00 €/mq	€ 86.982,00	1/6	14.497,00
Valore di stima Lotto 1:					€18.450,33

Il valore periziato per il **Lotto 1** ammonta ad € 18.450,33 ed arrotondato ad **€ 18.450,00 (euro diciottomilaquattrocentocinquantamila/00)**.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto 1 considerando insieme i beni sui quali il titolo di proprietà del è solo parziale e dunque dove non vi è disponibilità diretta ed immediata alla godibilità degli stessi.

LOTTO 2

Il lotto è formato da n. 1 immobile interamente di proprietà del Castelli e consiste:

- **Bene n° 2 –** Terreno agricolo sito in agro nel comune di Fondi alla via Maginotti, identificato al Catasto Terreni al foglio 59, p.la 202 classificato come "Seminativo";

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione relativa all'art. 567 c.p.c. risulta completa;

TITOLARITÀ

E' pervenuto a seguito di Atto di compravendita per Notaio Schettino MARCIANO del 6 giugno 2013 rep. N. 10131.

Il soggetto debitore è titolare dell'intera quota di diritto pari a 1/1;

CONFINI

Il lotto di terreno confina ad est con strada pubblica, a nord con la particella 284, ad ovest con la particella 696 e a sud con le particelle 286 e 1091;

CONSISTENZA

Il bene è comodamente divisibile in natura e direttamente fruibile in quanto di esclusiva proprietà dell'esecutato.

Il lotto di terreno si estende per una superficie pari a mq 1.500,00;



CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Dal 06/06/2013 ad oggi	1/1	Catasto Terreni Fg.59 – p.lla 202 Qualità/classe: Seminativo / 3 Superficie:1.500,00 mq Reddito Dom.: 6,89 € Reddito Agr.: 8,52 €
dal 23/09/2003 al 05/06/2013	1/1	Catasto Terreni Fg.35 – p.lla 202 Qualità/classe: Seminativo / 3 Superficie:1.500,00 mq
Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/01/1972 fino al 23/09/2003	1/12 1/12 8/12 2/12	Catasto Terreni Fg.35 – p.lla 202 Qualità/classe: Seminativo / 3 Superficie:1.500,00 mq



DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi documentale e sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Da un'attenta analisi documentale si è potuto evincere che c'è piena corrispondenza tra l'esecutato e i soggetti titolari di diritti reali sugli immobili.



PATTI

L'immobile è nella disponibilità di non risulta gravato da contratti di affitto o da diritti d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto di terreno risulta incolto.

PARTI COMUNI

Il terreno non è inserito in contesto di aree comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno non risulta avere servitù di passaggio o altro tipo né come fondo dominante né come fondo servente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno risulta libero da costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	ATTO	TITOLARI
Dal 01/01/1972 al 23/09/2003		1/12 1/12 8/12 2/12
dal 23/09/2003 al 05/06/2013	Atto di donazione	1/1
Dal 24/03/2011 ad oggi	Atto di compravendita	1/1

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione



TIPO	DESCRIZIONE
Trascrizione	Atto di donazione, Trascritto a Latina il 26/09/2003 Reg. Gen. 26470 Reg. Part. 16883 A favori di: Contro:
Trascrizione	Atto di compravendita, Trascritto a Latina il 2/07/2013 Reg. Gen. 15105 Reg. Part. 9917 A favori di: Contro:
Trascrizione	Sentenza dichiarativa di fallimento, Trascritta a Latina il 17/01/2018 Reg. Gen. 1138 Reg. Part. 831 A favori di Contro:

NORMATIVA URBANISTICA

Terreno agricolo sito in agro del comune di Fondi alla via Maginotti, identificato in Catasto Terreni al foglio 59 p.la 202.

Il terreno in oggetto della presente perizia assume un valore di mercato sulla base della destinazione urbanistica, per cui è stata eseguita istanza di certificazione urbanistica al Comune di Fondi.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, aggiornato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 16 maggio 1980 secondo le modifiche, gli stralci e le prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione, avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20 marzo 1978, ha destinato urbanisticamente i terreni oggetto di stima come segue:

- in Zona Agricola V2 (vedi allegato 2 Certificato di Destinazione Urbanistica del 14 giugno 2018);

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per i casi di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- Il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;
- Il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Considerato:

- le caratteristiche e la tipologia, ed il contesto in cui sono ubicati gli immobili, è stato possibile rilevare dati di mercato recenti e in numero adeguato per l'utilizzo del procedimento sintetico comparativo.

Sulla base della considerazione, sopra espressa, abbiamo per gli immobili da trattare, sia il terreno agricolo (Bene n° 1) e sia le unità immobiliari destinate a civile abitazione (Bene n° 6) che quella destinata a locale deposito (Bene n°5), applicheremo ai fini estimativi il metodo diretto.

1. STIMA BENE N° 2

1.1 VALORE UNITARIO PER I TERRENI AGRICOLI

Per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni a destinazione urbanistica agricola con il metodo diretto, è stata eseguita una ricerca di mercato di eventuali vendite e/o trattazioni commerciali di beni similari in Fondi (LT), posti in prossimità delle zone ove ricade il bene stesso ed aventi la stessa destinazione urbanistica. Dalla ricerca non è emersa alcuna compravendita, ma sui siti delle Agenzie Immobiliari, operanti nella zona di Fondi (LT), è emerso che il valore di mercato di beni similari a quelli oggetti di stima variano da un minimo di €/mq 7,00 ad un massimo di €/mq 15,00. Dai valori sopra esposti ed in considerazione della localizzazione dei beni possiamo determinare il valore unitario, più probabile, di mercato dell'immobile in **€/mq 10,00 (euro/mq dieci/00)**.

1.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DEL TERRENO

Terreno agricolo sito in agro nel comune di Fondi alla via Maginotti, identificato al Catasto Terreni al foglio 59, p.lla 202 si estende per una superficie complessiva di mq. 1.500,00, non vi sono coefficienti correttivi in quanto il valore unitario determinato è riferito a beni similari a quello di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Terreno in Fondi (LT) – via Maginotti Fg. 59 p.la 202	1.500,00 mq	10,00 €/mq	€ 15.000,00	1/1	€ 15.000,00
Valore di stima Lotto 2:					€ 15.000,00

Il valore periziato per il **Lotto 2** ammonta ad **€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)**.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto 2 considerando l'appezzamento di terreno di esclusiva proprietà del Castelli ed in condizioni di piena ed immediata disponibilità.

LOTTO 3

Il lotto è formato da n. 1 immobile interamente di proprietà del Castelli che consiste:

- **Bene n° 4** - Appartamento posto al piano terra di un fabbricato sito nel comune di Fondi alla via F.lli Cervi n. 43/A, identificato in catasto al foglio 30 p.lla 395 sub. 11, categoria catastale A/3 – in piena proprietà de

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione relativa all'art. 567 c.p.c. risulta completa;

TITOLARITÀ

Il bene è pervenuto a seguito di Atto di compravendita per Notaio Schettino MARCIANO del 30/11/2010 Repertorio n. 6346.

CONFINI

L'unità residenziale posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale confina ad est, sud-est, sud e sud-ovest con strade pubbliche, a nord con altro fabbricato e ad ovest con scala condominiale del fabbricato;

CONSISTENZA

Il bene è comodamente divisibile in natura e direttamente fruibile in quanto ha accesso autonomo ed è nella esclusiva proprietà del

L'unità immobiliare ha una superficie lorda commerciale pari a 58,05 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETÀ'	DATI CATASTALI
Dal 30/11/2010 ad oggi	1/1	Catasto Fabbricati Fg.30 – p.lla 395 sub. 11 Categoria/classe: A/3 / 4 Consistenza: 3 vani Superficie:58 mq

		Rendita: 240,15€
dal 11/06/2008 al 29/11/2010		Catasto Fabbricati Fg.30 – p.lla 395 sub. 11 Categoria/classe: A/3 / 4 Consistenza: 3 vani Superficie: 58 mq Rendita: 240,15€
Dal 24/05/2006 al 10/06/2008		
Dal 26/09/1991 al 24/05/2006	1/1	Catasto Fabbricati Fg.30 – p.lla 395 sub. 1 Categoria/classe: A/3 Classe 2 Consistenza: 4,5 vani Rendita: 585.000 €
Dal 15/05/1991 al 26/09/1991	2/12	Catasto Fabbricati Fg.30 – p.lla 395 sub. 1 Categoria/classe: A/3 Classe 2 Consistenza: 4,5 vani Rendita: 585.000 €
Dal 15/05/1991 al 15/05/1991	2/12 4/12 4/12 2/12	Catasto Fabbricati Fg.30 – p.lla 395 sub. 1 Categoria/classe: A/3 Classe 2 Consistenza: 4,5 vani Rendita: 585.000 €
Dal 20/12/1988 al 15/05/1991		Catasto Fabbricati Fg.30 – p.lla 395 sub. 1 Dati Impianto meccanografico del 01/01/1989

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi documentale e sopralluogo effettuato, si è riscontrata una lieve discordanza tra la rappresentazione grafica catastale e lo stato dei luoghi relativamente alla mancata indicazione della parete di divisione tra la cucina-tinello ed il ripostiglio.

PRECISAZIONI

Da un'attenta analisi documentale si è potuto evincere che c'è piena corrispondenza tra l'esecutato e i soggetti titolari di diritti reali sugli immobili.

PATTI

L'immobile è nella disponibilità di non risulta gravato da contratti di affitto o da diritti d'uso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta rifinita in ogni sua parte, arredata e in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio residenziale ma non è inserito nel contesto condominiale dello stesso, gode di ingresso autonomo dalla strada pubblica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta una servitù a favore dell'immobile di accesso nel vano scala per la lettura del contatore ENEL posto a al suo interno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Beni n° 4:** Esposizione – sud
Altezza utile interna: l'unità abitativa ha un'altezza utile interna pari a 3,40 ml;
Strutture verticali: muratura portante , in buono stato conservativo;
Manto di copertura: tegole in laterizio;
Pareti esterne: pareti finite con intonaco civile in buono stato di conservazione;
Pareti interne: pareti in laterizio finite con intonaco civile ed in parte rivestite con materiale ceramico, in buono stato di conservazione;
Pavimentazione interna: in materiale ceramico;
Infissi esterni: a battente in alluminio con persiane in pvc;
Infissi interni: porte tamburate in legno;
Impianto elettrico, idrico, termico: Impianto elettrico sottotraccia a 220V, impianto di adduzione idrica e distribuzione in rame, scarichi in PVC pesante, produzione di A.C.S. con caldaia tradizionale, impianto di riscaldamento con termoarredo in bagno e ventilconvettori negli altri ambienti, impianto di condizionamento assente;
Dotazioni condominiali: all'unità residenziale si accede direttamente dalla strada pubblica, è esclusa quindi dalle parti condominiali

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	ATTO	TITOLARI
Dal 20/12/1988 al 15/05/1991		
Dal 15/05/1991 al 26/09/1991	Atto di Donazione e Scioglimento della Comunione	1/2 1/2
Dal 26/09/1991 al 24/05/2006	Atto di Vendita	1/1
Dal 24/05/2006 al 10/06/2008	Atto di Compravendita	
dal 11/06/2008 al 29/11/2010	Atto di Compravendita	
Dal 30/11/2010 ad oggi	Atto di Compravendita	

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

TIPO	DESCRIZIONE
Trascrizione	Atto di donazione e scioglimento dello stato di comunione, Trascritto a Latina il 21/05/1991 Reg. Gen. 10432 Reg. Part. 7740 A favori di: Contro:
Trascrizione	Atto di Vendita, Trascritto a Latina il 8/10/1991 Reg. Gen. 18671 Reg. Part. 13452 A favore: Contro: _
Trascrizione	Atto di Compravendita, Trascritto a Latina il 14/06/2006 Reg. Gen. 20944 Reg. Part. 11985 A favore: Contro:
Iscrizione	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Trascritta a Latina il 17/07/2007 Reg. Gen. 27674 Reg. Part. 9463 A favori di: Contro: ...
Annotazione	Erogazione parziale, presentata a Latina il 19/12/2007 Reg. Gen. 42794 Reg. Part. 7766 A favori di: Contro: ...
Annotazione	Quietanza e conferma, presentata a Latina il 19/12/2007 Reg. Gen. 42795 Reg. Part. 7767 A favori di: I Contro
Annotazione	Erogazione a saldo, presentata a Latina il 19/02/2008 Reg. Gen. 4741 Reg. Part. 1149 A favori di: Contro:

Annotazione	Restrizione dei beni, presentata a Latina il 19/02/2008 Reg. Gen. 4742 Reg. Part. 1150 A favori di: Contro: I
Annotazione	Riduzione di somma, presentata a Latina il 19/02/2008 Reg. Gen. 4743 Reg. Part. 1151 A favori di: Contro:
Annotazione	Frazionamento in quota, presentata a Latina il 19/02/2008 Reg. Gen. 4744 Reg. Part. 1152 A favori di: Contro:
Trascrizione	Atto di Compravendita, Trascritto a Latina il 02/07/2008 Reg. Gen. 18229 Reg. Part. 11395 A favore: Contro: ..
Trascrizione	Atto di Compravendita, Trascritto a Latina il 17/12/2010 Reg. Gen. 30962 Reg. Part. 19177 A favore: Contro:
Iscrizione	Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, Trascritta a Latina il 4/01/2013 Reg. Gen. 178 Reg. Part. 17 A favori di: Contro:
Iscrizione	Decreto ingiuntivo, Trascritto a Latina il 11/08/2017 Reg. Gen. 19176 Reg. Part. 2862 A favori di: Contro:
Trascrizione	Sentenza dichiarativa di fallimento, Trascritta a Latina il 17/01/2018 Reg. Gen. 1138 Reg. Part. 831 A favori di: Contro:

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato che contiene i beni in oggetto è situato in zona B sottozona B1 di completamento del P.R.G. di Fondi, normata dall'art. 11 delle N.T.A.;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, nel quale è sita l'unità immobiliare, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, per le opere realizzate in difformità dal progetto approvato, è stato rilasciato in data 19 maggio 2006 Permesso di Costruire in Sanatoria n. 828 dal Comune di Fondi (LT), successivamente per il rifacimento della copertura e divisione delle unità immobiliari, il Comune di Fondi (LT), ha rilasciato Permesso di Costruire n. 1428 in data 16 aprile 2007. A seguito di Accesso Formale a Documenti, eseguito dallo scrivente presso il Comune di Fondi (LT), e dai rilievi eseguiti in loco, si è potuto constatare che l'immobile è conforme ai grafici allegati all'ultimo dispositivo autorizzativo. Si rende necessario comunque aggiornare la planimetria

catastale per una errata rappresentazione grafica, in quanto la stessa risulta non rispondente allo stato dei luoghi ed al grafico allegato al titolo autorizzativo poiché non è rappresentata una parete di divisione tra la cucina-tinello ed il ripostiglio. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per i casi di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- Il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;
- Il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Considerato:

- le caratteristiche e la tipologia, ed il contesto in cui sono ubicati gli immobili, è stato possibile rilevare dati di mercato recenti e in numero adeguato per l'utilizzo del procedimento sintetico comparativo.

1. STIMA DEL BENE

1.1 VALORE UNITARIO PER LE UNITA' IMMOBILIARI

Per determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima è stata eseguita una ricerca di mercato di eventuali vendite e/o trattazioni commerciali di beni simili in Fondi

(LT), posti in prossimità delle zone ove ricade il bene stesso ed aventi come destinazione d'uso quella di civile abitazione.

Dalla ricerca non è emersa alcuna compravendita, ma sui siti delle Agenzie Immobiliari, operanti nella zona di Fondi (LT), è emerso che il valore di mercato di beni simili, posti in vendita, a quelli oggetti di stima variano da un minimo di **€/mq 1.250,00** ad un massimo di **€/mq 1.800,00**. A conforto di quanto determinato è stata eseguita un'ulteriore ricerca e cioè determinare i valori cosiddetti O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), rilevati dall'Agenzia delle Entrate ed a beni posti in vendita ricadenti nelle aree limitrofe. Dalla consultazione dell'Agenzia delle Entrate si è rilevato che per gli immobili a destinazione abitazioni civili siti in Fondi (LT), nella *zona semicentrale / ZONA SEMICENTRALE – VIA FEUDO, VIA CUCURUZZO, TRATTO VIA PONTE GAGLIARDO, VIA ROMA/SS7, VIA RUSSIA, VIA TORRE, VIA ARNALE ROSSO (codice di zona C1)* e con uno stato conservativo normale, i valori di mercato, espressi per superficie lorda, variano da un minimo di **€/mq 1.100,00** ad un massimo di **€/mq 1.350,00**, detti valori sono riferiti al periodo 2° semestre dell'anno 2017.

Dai valori, sopra esposti, ed in considerazione della localizzazione dei beni possiamo determinare il valore unitario, più probabile, di mercato dell'immobile in **€/mq 1.500,00**.

1.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il valore di €/mq 1.500,00 così determinato si riferisce alla superficie dell'unità immobiliare dei vani principali e non certamente alle superfici accessorie presenti, non tiene conto delle rifiniture e del piano di riferimento. Per determinare la superficie convenzionale dell'immobile occorre applicare coefficienti di omogeneizzazione che tengano conto di una serie di parametri quali la presenza di superfici pertinenziali, del piano e delle finiture.

I coefficienti da applicare al fine di ottenere una superficie omogenizzata sono i seguenti:

- Coefficienti delle superfici pertinenziali:
 - Coefficiente di destinazione delle superfici accessorie dirette e indirette:
 - Non presenti
- Coefficienti delle caratteristiche tipologiche:
 - Coefficiente di piano:
 - Piano Terra 0,90;
 - Coefficiente stato di conservazione
 - Ottimo 1,20;

Bene n° 5:

Superficie Commerciale mq.	58,05
Coefficiente di piano	0,90
Coefficiente stato di conservazione	1,20

➤ Superficie convenzionale mq. $58,05 \times 0,90 \times 1,20 = \text{mq. } 62,69$

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene n° 4 – Unità residenziale in Fondi (LT) - Via F.lli Cervi P.T. Fg.30 p.lla 395 sub. 11	62,69 mq	1.500,00 €/mq	€ 94.041,00	1/1	€ 94.041,00
Valore di stima Lotto 3:					€ 94.041,00

Il valore periziato per il **Lotto 3** ammonta ad € 94.041,00 a tale importo occorre detrarre il costo occorrente per la variazione catastale per una corretta rappresentazione grafica che è pari ad € 1.000,00. Per cui il valore stimato ed arrotondato ammonta ad **€ 93.000,00 (euro novantatremila/00)**.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto 3 considerando l'unità immobiliare a destinazione residenziale singolarmente in quanto della stessa vi è disponibilità diretta ed immediata ed interamente di proprietà del Castelli.

LOTTO 4

Il lotto è formato da n. 1 immobile interamente di proprietà del Castelli che consiste:

- **Bene n° 7 –** Unità immobiliare posta al piano primo avente accesso dalla scala comune di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Fondi alla via F.lli Cervi n. 56, identificato al catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 1198 sub. 6, categoria catastale "A/3 – in proprietà esclusiva del Castelli.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione relativa all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

Il bene è pervenuto a seguito di Atto di donazione per Notaio Giovanni Morelli del 19 gennaio 2011 Rep. N. 563.

CONFINI

L'unità residenziale posta al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale ne occupa l'intero piano, confina esclusivamente con la scala condominiale posta ad ovest.

CONSISTENZA

Il bene è comodamente divisibile in natura e direttamente fruibile in quanto ha accesso autonomo ed è nella esclusiva proprietà del

L'unità immobiliare ha una superficie lorda commerciale pari a 145,90 mq, oltre ad una superficie di 33,20 mq costituita da terrazzi a livello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Dal 10/04/2017 ad oggi	1/1	Catasto Fabbricati Fg.30 – p.lla 1198 sub. 6 Categoria/classe: A/3 di 4 Consistenza: 7,5 vani Superficie: 163 mq escluse aree scoperte:154mq Rendita: 600,38€
Dal 19/01/2011 al 09/04/2017	1/1	Catasto Fabbricati Fg.30 – p.lla 1198 sub. 4 Categoria/classe: A/3 di 4 Consistenza: 7 vani Superficie: 165 mq escluse aree scoperte:156mq Rendita: 560,36 €
dal 08/06/1993 al 19/01/2011	1/2 1/2	Catasto Fabbricati Fg.30 – p.lla 1198 sub. 4 Categoria/classe: A/3 di 4 Consistenza: 7 vani Rendita: 1.295.000 £

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi documentale e sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non perfetta coerenza tra la rappresentazione grafica catastale e lo stato dei luoghi, infatti non vi è corrispondenza in quanto la zona d'ingresso all'unità immobiliare risulta essere in comunione con la zona cucina-soggiorno.

PRECISAZIONI

Da un'attenta analisi documentale si è potuto evincere che c'è piena corrispondenza tra l'esecutato e i soggetti titolari di diritti reali sugli immobili.

PATTI

L'immobile non è nella disponibilità in quanto risulta gravato da contratti di affitto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta rifinita in ogni sua parte, arredata e in ottimo stato di conservazione .

PARTI COMUNI

L'appartamento si trova al piano primo di un edificio residenziale, ad esso si accede da scala condominiale il cui portone di ingresso è posto su una corte comune avente accesso dalla strada pubblica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva sul bene alcuna servitù o diritto di altra natura

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione – Nord

Altezza utile interna: l'unità abitativa 3,00 ml – il locale deposito 3,80 ml;

Strutture verticali: muratura portante e cemento armato, in buono stato conservativo;

Copertura: a padiglione con travi principali in legno di castagno e orditura secondaria in muraletti di legno il tutto poggiante su muratura di tufo;

Manto di copertura: tegole in laterizio;

Pareti esterne: pareti finite con intonaco civile in buono stato di conservazione;

Pareti interne: pareti finite con intonaco civile ed in parte rivestite con materiale ceramico, in buono stato di conservazione;

Pavimentazione interna: in materiale ceramico;

Infissi esterni: a battente in legno con tapparelle in pvc;

Infissi interni: porte battenti in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico: impianto elettrico sottotraccia a 220V, impianto di adduzione idrica e distribuzione in rame, scarichi in PVC pesante, produzione di A.C.S. con caldaia tradizionale, impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla _____ a mezzo di contratto di locazione redatto ai sensi dell'art. 2 comma 1 Legge 09/12/1998 n° 431, registrato in data 30/12/2013 telematicamente assumendo protocollo 13123019531116722, della durata di anni quattro a partire da 01/12/2013 al 30/11/2017 lo stesso si intende rinnovato per altri quattro anni in quanto vi è stata disdetta da entrambi i contraenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

dal 08/06/1993 al 19/01/2011		1/2
Dal 19/01/20011 ad oggi	Atto di Donazione	1/2 1/1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

TIPO	DESCRIZIONE
Trascrizione	Atto di Donazione, Trascritto a Latina il 4/02/2011 Reg. Gen. 2770 Reg. Part. 1970 A favore di: Contro:
Iscrizione	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Trascritta a Latina il 9/09/2011 Reg. Gen. 21679 Reg. Part. 3600 A favore di: Contro:
Iscrizione	Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, Trascritta a Latina il 4/01/2013 Reg. Gen. 178 Reg. Part. 17 A favore di: Contro:
Iscrizione	Ipoteca giudiziale, Trascritta a Latina il 11/08/2017 Reg. Gen. 19176 Reg. Part. 2862 A favori di: Contro:
Trascrizione	Sentenza dichiarativa di fallimento, Trascritta a Latina il 17/01/2018 Reg. Gen. 1138 Reg. Part. 831 A favori di: Contro:

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato che contiene i beni in oggetto è situato in zona B sottozona B1 di completamento del P.R.G. di Fondi, normata dall'art. 11 delle N.T.A..



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile, nel quale sono poste le unità immobiliari sopra indicate, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, per le opere di sopraelevazione del secondo piano e della soffitta-stenditoio, è stata rilasciata in data 31 marzo 1973 Licenza Edilizia n. 2208 dal Comune di Fondi (LT). A seguito di Accesso Formale a Documenti, eseguito dallo scrivente presso il Comune di Fondi (LT), e dai rilievi eseguiti in loco, si è potuto constatare che il piano terzo, che è interamente occupato da un sottotetto, non è conforme al titolo autorizzativo. Infatti il piano terzo risulta dal titolo autorizzativo parte soffitta e parte terrazzo, mentre in realtà esso è tutto destinato a soffitta. Inoltre non risulta conforme al titolo autorizzativo per piccole variazioni interne comunque suscettibili di perfezionamento tramite: la redazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) con pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 (euro mille/00) come disposto al comma 5 dell'art. 6bis del D.P.R.380/01 e ss.mm.i.i., e la Denuncia di Variazione Catastale per l'aggiornamento della Planimetria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per i casi di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- Il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;
- Il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Considerato:

- le caratteristiche e la tipologia, ed il contesto in cui sono ubicati gli immobili, è stato possibile rilevare dati di mercato recenti e in numero adeguato per l'utilizzo del procedimento sintetico comparativo.

1. STIMA DEL BENE

1.1 VALORE UNITARIO PER LE UNITA' IMMOBILIARI

Per determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima è stata eseguita una ricerca di mercato di eventuali vendite e/o trattazioni commerciali di beni simili in Fondi (LT), posti in prossimità delle zone ove ricade il bene stesso ed aventi come destinazione d'uso quella di civile abitazione.

Dalla ricerca non è emersa alcuna compravendita, ma sui siti delle Agenzie Immobiliari, operanti nella zona di Fondi (LT), è emerso che il valore di mercato di beni simili, posti in vendita, a quelli oggetti di stima variano da un minimo di €/mq 1.250,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00. A conforto di quanto determinato è stata eseguita un'ulteriore ricerca e cioè determinare i valori cosiddetti O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), rilevati dall'Agenzia delle Entrate ed a beni posti in vendita ricadenti nelle aree limitrofe. Dalla consultazione dell'Agenzia delle Entrate si è rilevato che per gli immobili a destinazione abitazioni civili siti in Fondi (LT), nella zona semicentrale / ZONA SEMICENTRALE – VIA FEUDO, VIA CUCURUZZO, TRATTO VIA PONTE GAGLIARDO, VIA ROMA/SS7, VIA RUSSIA, VIA TORRE, VIA ARNALE ROSSO (codice di zona C1) e con uno stato conservativo normale, i valori di mercato, espressi per superficie lorda, variano da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.350,00, detti valori sono riferiti al periodo 2° semestre dell'anno 2017.

Dai valori, sopra esposti, ed in considerazione della localizzazione dei beni possiamo determinare il valore unitario, più probabile, di mercato dell'immobile in €/mq 1.500,00. Considerato che attualmente l'immobile risulta occupato il valore unitario subisce un deprezzamento pari al 20 %, per cui valore unitario per determinare il valore complessivo del bene è pari ad €/mq 1.200,00 (euro/mq milleduecento/00).

1.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il valore di €/mq 1.200,00 così determinato si riferisce alla superficie dell'unità immobiliare dei vani principali e non certamente alle superfici accessorie presenti, non tiene conto delle rifiniture e del piano di riferimento. Per determinare la superficie convenzionale dell'immobile occorre applicare coefficienti di

omogeneizzazione che tengano conto di una serie di parametri quali la presenza di superfici pertinenziali, del piano e delle finiture.

I coefficienti da applicare al fine di ottenere una superficie omogenizzata sono i seguenti:

➤ Coefficienti delle superficie pertinenziali:

- Coefficiente di destinazione delle superfici accessorie dirette e indirette:

○ Balcone 0,25;

➤ Coefficienti delle caratteristiche tipologiche:

- Coefficiente di piano:

○ Piano Primo 1,00;

- Coefficiente stato di conservazione

○ Ottimo 1,20;

Calcolo della Superficie Convenzionale

Superficie Commerciale mq. 145,90

Superficie Pertinenziali Commerciali 33,20

Coefficiente di destinazione delle pertinenze 0,25

Coefficiente di piano 1,00

Coefficiente stato di conservazione 1,20

➤ **Superficie convenzionale**= ((mq. 145,90 + (mq. 33,20 x 0,25)) x 1,00 x 1,20 = **mq. 185,04**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n° 7 – Unità residenziale in Fondi (LT) - Via F.lli Cervi P.T. Fg.30 p.lla 1198 sub. 6	185,04 mq	1.200,00 €/mq	€ 222.048,00	1/1	€ 222.048,00
Valore di stima Lotto 4:					€ 222.048,00

Il valore periziato per il **Lotto 4** ammonta ad € 222.048,00 a tale importo occorre detrarre il costo occorrente per la variazione catastale per la redazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) con pagamento di una sanzione pecuniaria come disposto al comma 5 dell'art. 6bis del D.P.R.380/01 e ss.mm.i.i., e la Denuncia di Variazione Catastale per l'aggiornamento della Planimetria una corretta rappresentazione grafica che è pari ad € 4.000,00. Per cui il valore stimato ed arrotondato ammonta ad **€ 218.000,00 (euro duecentodiciottomila/00)**.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto 4 considerando l'unità immobiliare a destinazione residenziale singolarmente in quanto della stessa vi è disponibilità diretta ed immediata ed interamente di proprietà del Debitore

LOTTO 5

Il lotto è formato da n. 1 immobile interamente di proprietà del _____ costituito da un lotto di terreno sul quale sorgono tre manufatti amovibili tipo "serra" destinati alla coltivazione, ai quali non verranno attribuiti valori di stima stante il loro carattere di amovibilità nonché a causa della destinazione del terreno sul quale insistono.

- **Bene n° 3** – Terreno sito in agro del comune di Fondi alla via Capranica, identificato al Catasto al foglio 92, p.lla 375 sub 1 classificato come "Ente urbano", comprensivo dei sovrastanti fabbricati distinti al Catasto in sub 2 categoria catastale C/2 "magazzino/locale di deposito", in sub 3 categoria catastale F/3 "in corso di costruzione", sub 4 categoria catastale C/2 " magazzino/locale di deposito";

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione relativa all'art. 567 c.p.c. risulta completa;

TITOLARITÀ

Il bene è pervenuto a seguito di Atto di Donazione per Notaio Giovanni Morelli del 19 gennaio 2011 rep. N. 563.

CONFINI

Il lotto di terreno confina ad est con strada pubblica, a nord con la particella 189, ad ovest con una strada vicinale di collegamento tra i vari appezzamenti di terreno e a sud con le particelle 213, 214 e 186;

CONSISTENZA

Il bene è comodamente divisibile in natura e direttamente fruibile in quanto di esclusiva proprietà dell'esecutato. Il lotto di terreno si estende per una superficie pari a mq 5.040,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 19/01/2011 ad oggi	1/1	Catasto Terreni Fg.92 – p.lla 375 Qualità/classe: Ente urbano Superficie: 5.040,00 mq Catasto Fabbricati Fg. 92 – p.lla 375 sub 2 Categoria/classe: C/2 di 3 Consistenza: 62 mq Rendita: 137,69 €

		Fg. 92 – p.lla 375 sub 3 Categoria/classe: F/3 Fg. 92 – p.lla 375 sub 2 Categoria/classe: C/2 di 3 Consistenza: 62 mq Rendita: 137,69 € Fg. 92 – p.lla 375 sub 4 Categoria/classe: C/2 di 4 Consistenza: 9 mq Rendita: 23,71 €
dal 16/12/2010 al 19/01/2011	1/2 1/2	Catasto Terreni Fg.92 – p.lla 375 Qualità/classe: Ente urbano Superficie: 5.040,00 mq Catasto Fabbricati Fg. 92 – p.lla 375 sub 2 Categoria/classe: C/2 di 3 Consistenza: 62 mq Rendita: 137,69 € Fg. 92 – p.lla 375 sub 3 Categoria/classe: F/3 Fg. 92 – p.lla 375 sub 2 Categoria/classe: C/2 di 3 Consistenza: 62 mq Rendita: 137,69 € Fg. 92 – p.lla 375 sub 4 Categoria/classe: C/2 di 4 Consistenza: 9 mq Rendita: 23,71 €
dal 02/12/2008 al 16/12/2010	1/2 1/2	Catasto Terreni Fg.92 – p.lla 375 Qualità/classe: Ente urbano Superficie: 5.040,00 mq
dal 25/09/2003 al 02/12/2008	1/2 1/2	Catasto Terreni Fg.92 – p.lla 188 Qualità/classe: Orto Irrig / U Superficie: 5.040,00 mq Reddito Dominicale: 227,76 € Reddito Agrario: 79,39 €
dal 04/08/1979 al 25/09/2003	1/2 1/2	Catasto Terreni Fg.92 – p.lla 188 Qualità/classe: Seminativo / 3 Superficie: 5.040,00 mq Reddito Dominicale: 29,93 € Reddito Agrario: 28,63 €
Dal 25/07/1979 al 04/08/1979		Catasto Terreni Fg.92 – p.lla 188 Qualità/classe: Seminativo / 3 Superficie: 5.040,00 mq Reddito Dominicale: 29,93 € Reddito Agrario: 28,63 €
Dall'impianto meccanografico del 01/01/1972 al 25/07/1979		Catasto Terreni Fg.92 – p.lla 58 Qualità/classe: Seminativo / 3 Superficie: 46.203,00 mq Reddito Dominicale: 531.335 £ Reddito Agrario: 508.233 £

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi documentale e sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi relativamente al lotto di terreno corrispondente alla particelle 375 del foglio 92 del comune di Fondi.

PRECISAZIONI

Da un'attenta analisi documentale si è potuto evincere che c'è piena corrispondenza tra l'esecutato e i soggetti titolari di diritti reali sull'immobile.

PATTI

L'immobile è nella disponibilità del _____ non risulta gravato da contratti di affitto o da diritti d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto di terreno ospita serre e riversa in uno stato di totale abbandono.

PARTI COMUNI

Il terreno non è inserito in contesto di aree comuni;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno risulta gravato di servitù di passaggio sul confine nord della larghezza di ml. 2,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno risulta libero da costruzioni stabili

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	ATTO	TITOLARI
Dal 01/01/1972 al 04/08/1979		
Dal 04/08/1979 al 19/01/2011	Atto di Vendita	1/2 1/2
Dal 19/01/2011 ad oggi	Atto di Donazione	1/1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

TIPO	DESCRIZIONE
Trascrizione	Atto di Vendita, Trascritto a Latina il 30/08/1979 Reg. Gen. 12000 Reg. Part. 9958 A favore di: Contro:
Trascrizione	Atto di Donazione, Trascritto a Latina il 4/02/2011 Reg. Gen. 2770 Reg. Part. 1970 A favore di: Contro:
Iscrizione	Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, Trascritta a Latina il 4/01/2013 Reg. Gen. 178 Reg. Part. 17 A favore di: Contro:
Iscrizione	Ipoteca giudiziale, Trascritta a Latina il 11/08/2017 Reg. Gen. 19176 Reg. Part. 2862 A favori di: Contro:
Trascrizione	Sentenza dichiarativa di fallimento, Trascritta a Latina il 17/01/2018 Reg. Gen. 1138 Reg. Part. 831 A favori di: Contro:

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno in oggetto della presente perizia assume un valore di mercato sulla base della destinazione urbanistica, per cui è stata eseguita istanza di certificazione urbanistica al Comune di Fondi.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, aggiornato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 16 maggio 1980 secondo le modifiche, gli stralci e le prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di

approvazione, avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20 marzo 1978, ha destinato urbanisticamente i terreni oggetto di stima come segue:

- in Zona di espansione residenziale C3 del Comparto 14 soggetto a futuro PPE (vedi allegato 3 Certificato di Destinazione Urbanistica del 14 giugno 2018).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per i casi di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- Il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;
- Il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Considerato:

- le caratteristiche e la tipologia, ed il contesto in cui sono ubicati gli immobili, è stato possibile rilevare dati di mercato recenti e in numero adeguato per l'utilizzo del procedimento sintetico comparativo.

Sulla base della considerazione, sopra espressa, abbiamo che:

- per il terreno in Zona di espansione residenziale C3 del Comparto 14 soggetto a futuro PPE, dove ricadono gli immobili distinti in catasto al Foglio 92 Particella 375 Sub 2, Sub 3 e Sub 4, ed aventi come bene comune il Sub 1 corrispondente all'intero lotto di terreno realizzati con una tipologia edilizia precaria ed amovibile e destinati alla coltivazione del fondo stesso, ed avendo una specifica capacità edificatoria applicheremo il metodo indiretto.

Le zone di espansione sono disciplinate dall'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Fondi (LT) che enuncia, in generale, quanto segue:

Le zone C, distinte con i simboli C/1; C/2; C/3; C/4; C/5; C/6a comprendono le aree di nuova espansione edilizia, secondo le indicazioni contenute nella tavola di zonizzazione del P.R.G..

In esse è consentita l'edificazione, dopo l'approvazione dei piani particolareggiati, nelle tre forme seguenti:

A) – *Per subcomprensori, secondo le indicazioni del corrispondente P.P.*

La proposta dovrà comunque rispettare gli indici specifici di zona appresso indicati ed interessare una dimensione minima di 60.000 mq.

È consentito ricavare l'area corrispondente all'indice P (parcheggi pubblici), in tutto o in parte all'interno dell'area adibita a servizi (AU).

B) – *Per lottizzazioni convenzionate non costituenti subcomprensori;*

C) – *Per edificazione diretta.*

Gli indici di utilizzazione per la Zona di espansione residenziale C3 del Comparto 14 soggetto a futuro PPE da osservare sono i seguenti:

- *Dt (densità territoriale) = Abitanti per ettaro di comparto* = 66 ab/ha;
- *It (indice di edificabilità territoriale)* = 0,53 mc/mq;
- *If (fabbricabilità fondiaria)* = 1,00 mc/mq;
- *H max (altezza massima dei corpi di fabbrica)* = 10,50 ml;
- *L max (lunghezza massima dei corpi di fabbrica)* = 75,00 ml;
- *D (distacco minimo fra i corpi di fabbrica)* Essi dovranno rispettare quanto proposto è fissato da D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, art. 9 comma 3.

Nell'edificazione diretta il lotto minimo consentito non può essere inferiore ai mq. 800 e la minima dotazione di parcheggio pari a 2,50 mq/abitante.

Nell'edificazione per comparti o lottizzazioni convenzionate dovranno essere rispettati i seguenti indici di attrezzature e servizi pubblici.

Che per la Zona di espansione residenziale C3 del Comparto 14 soggetto a futuro PPE da osservare sono i seguenti:

- *F – Vmin (Servizi più verde pubblico)* = 23,45 mq/ab
- *P min (Parcheggi pubblici)* = 4,50 mq/ab

La restante parte si omette in quanto riguarda comparti costituente il comprensorio n.1 delle Zone C/5.

Inoltre il lotto ricade in aree soggette a vincoli paesaggistici ed ambientali che consentono, previo acquisizione delle dovute autorizzazioni e pareri, l'edificazione.

Al fine di periziare il più probabile valore del terreno si adotta, come detto precedentemente, il metodo analitico, cioè quello che porta a determinare il valore del terreno attraverso l'analisi e il conseguente valore dell'eventuale edificato, senza la possibilità di prendere in esame di beni simili andati da poco tempo sul mercato.

Da quanto sopra emerge che la volumetria residenziale è di mc. 5.040,00 (Prodotto dalla Superficie del lotto moltiplicato per Indice di Fabbricabilità Fondiaria), diviso l'altezza di ogni singolo piano di ml. 3.00 (altezza utile interna ml. 2.70 più ml. 0.30 di spessore solaio), permette la realizzazione di una superficie lorda, del presunto edificio, di mq. 1.680,00.

In considerazione di quanto sopra, verificato che, per similitudine, trattasi di immobili residenziali e di finitura normale, ben serviti dalle infrastrutture cittadine, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato, espresso in €/mq di superficie lorda commerciale, valutato dopo indagini di mercato e analisi sulle compravendite di beni simili, è pari a €/mq. 1.500,00 (come espresso al punto 8.1.1 della presente relazione di stima).

Il valore dell'eventuale edificio residenziale da realizzare è pari a:

- superficie commerciabile complessiva mq. 1.680,00 x €/mq. 1.500,00 = € 2.520.000,00

Considerato:

- che il valore da attribuire al terreno è di solito una percentuale variabile tra il 20% e il 25% del valore del manufatto edificabile, fluttuante in considerazione della sua posizione. Vista l'area e la capacità di edificazione del lotto di terreno in oggetto, si stima che il valore in percentuale più probabile per l'area sia del 20%, quindi:
 - valore dell'edificio x 22.5% = € 2.520.000,00 x 20% = € 504.000,00;
- che essendo l'intervento edilizio subordinato a piani attuativi ed al rilascio di autorizzazioni e pareri per la presenza di vincoli paesaggistici ed ambientali, il valore determinato al punto precedente deve essere ulteriormente decurtato di un 30%, quindi:
 - valore del terreno - (valore del terreno x 30%) = € 504.000,00 - (504.000,00 x 30%) = € 352.800,00
per cifra tonda € 350.000,00

A verifica del valore di mercato determinato, sopra riportato, sono stati presi in considerazione i Valori Unitari Medi delle Aree Fabbricabili (Anno 2018) adottati dal Comune di Fondi per l'Imposta Municipale Propria (IMU).

I Valori Unitari riportati per la Zona di espansione residenziale C3 del Comparto 14 soggetto a futuro PPE, che ricadono nella Fascia Costiera a Lacuale sono i seguenti:

- Valore Unitario Medio per mc. di costruzione € 71,70;
- Valore Unitario Medio per area fabbricabile per mq. € 71,71;

Il valore dell'immobile oggetto di stima sulla base dei Valori Unitari Medi delle Aree Fabbricabili (Anno 2018) adottati dal Comune di Fondi per l'Imposta Municipale Propria (IMU) è pari a:

- Volume residenziale come sopra determinato pari a Mc 5.040,00 x €/mc 71,70 = **€ 361.368,00**
- Superficie dell'Area fabbricabile pari a Mq 5.040,00 x €/mq 71,71 = **€ 361.418,40**

Dalla analisi eseguita possiamo asserire che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, costituito dagli immobili distinti al catasto al Foglio 92 Particella 375 Sub 2, Sub 3 e Sub 4, ed aventi come bene comune il Sub 1, corrispondente all'intero lotto di terreno di mq. 5.040 e determinato mediante l'utilizzo del metodo analitico (metodo indiretto) è pari ad **€ 350.000,00 (euro trecentocinquantamila00).**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto 5 considerando l'appezzamento di terreno di esclusiva proprietà del Castelli ed in condizioni di piena ed immediata disponibilità:

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Itri, li 4 ottobre 2021

Il C.T.U.

Dott. Arch. Francesco Paolo MANCINI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SI ALLEGA:

1. CERTIFICATO IPOTECARIO N.ro LT 200801;
2. PLANIMTERIE CATASTALI:
 - Immobile Foglio 92 Particella 375 Subalterno 2;
 - Immobile Foglio 92 Particella 375 Subalterno 4;
 - Immobile Foglio 30 Particella 395 Subalterno 11;
 - Immobile Foglio 30 Particella 1198 Subalterno 6;
 - Immobile Foglio 30 Particella 1198 Subalterno 10;
 - Immobile Foglio 30 Particella 1198 Subalterno 11.
3. ESTRATTI DI MAPPA:
 - Immobile Foglio 35 Particelle 736 e 737;
 - Immobile Foglio 59 Particella 202;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Immobile Foglio 92 Particella 375.

4. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Immobile Foglio 35 Particelle 736 e 737;
- Immobile Foglio 59 Particella 202;
- Immobile Foglio 92 Particella 375.



5. ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO:

- Immobile Foglio 35 Particelle 736 e 737;
- Immobile Foglio 59 Particella 202;
- Immobile Foglio 92 Particella 375.



6. FOTOGRAFIE

- Immobile Foglio 30 Particella 375;
- Immobile Foglio 30 Particella 1198.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N. 1

Composto da n. 3 immobili (beni nn. 1, 5 e 6) in quota parte di proprietà tutti siti nel Comune di Fondi e precisamente:

- **Bene n° 1** - Proprietà pari a 1/21 indiviso dell'intera proprietà di terreno sito alla Via Angelone, meglio distinto al Catasto Terreni al Foglio 35, Particella 736 e Particella 737, della superficie complessiva di mq. 1.276,00, a destinazione urbanistica "Zona Agricola V2 ed una parte, ricadente sulla particella 737, a rispetto stradale";
- **Bene n° 5** - Proprietà pari a 1/6 indiviso dell'intera proprietà, di unità immobiliare della superficie commerciale di mq. 25,20, posta al piano terra di un manufatto sito alla Via F.lli Cervi n. 56, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 11, destinato a locale deposito;
- **Bene n° 6** - Proprietà pari a 1/6 indiviso dell'intera proprietà, di unità immobiliare della superficie commerciale di mq. 115,05, posta al piano terra e terzo, quest'ultimo destinato a soffitta escluso in quanto realizzato in difformità dal titolo edilizio autorizzativo, di un manufatto sito alla Via F.lli Cervi n. 56, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 10, proprietario per 1/6, destinato a civile abitazione.

VALORE STIMATO DEL LOTTO 1 € 18.450,00 (euro diciottomilaquattrocentocinquanta/00)

LOTTO N. 2

Composto da n. 1 immobile (bene n. 2) sito nel Comune di Fondi e precisamente:

- **Bene n° 2** - Piena proprietà del terreno sito alla Via Maginotti, meglio distinto al Catasto Terreni al Foglio 59 Particella 202, della superficie di mq. 1.500,00, a destinazione urbanistica "Zona Agricola V2".

VALORE STIMATO DEL LOTTO 2 € 15.000,00 (euro quindicimila/00)

LOTTO N. 3

Composto da n. 1 immobile (bene n. 4) sito nel Comune di Fondi e precisamente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene n° 4** – *Piena proprietà dell'unità immobiliare della superficie commerciale di mq. 58,05, posta al piano terra di un manufatto sito alla Via F.lli Cervi n. 43/A, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 395 Sub 11, destinato a civile abitazione.*

VALORE STIMATO DEL LOTTO 3 € 93.000,00 (euro novantatremila/00)



LOTTO N. 4

Composto da n. 1 immobile (bene n. 7) sito nel Comune di Fondi e precisamente:

- **Bene n° 7** – *Piena proprietà dell'unità immobiliare della superficie commerciale di mq. 145,90 oltre a mq. 33,20 a balconi, posta al piano primo e terzo, quest'ultimo destinato a soffitta escluso in quanto realizzato in difformità dal titolo edilizio autorizzativo, di un manufatto sito alla Via F.lli Cervi n. 56, meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 6, destinato a civile abitazione..*

VALORE STIMATO DEL LOTTO 4 € 218.000,00 (euro duecentodiciottomila/00)



LOTTO N. 5

Composto da n. 1 immobile (bene n. 3) sito nel Comune di Fondi e precisamente:

- **Bene n° 3** - *Piena proprietà del terreno sito alla Via Capratica, della superficie di mq. 5.040,00, a destinazione urbanistica "Zona di espansione residenziale C3 del Comparto 14 soggetto a futuro PPE". Il bene è composto dal terreno, identificato al Catasto al foglio 92, p.lla 375 sub 1 classificato come "Ente urbano", e dei sovrastanti fabbricati amovibili distinti al Catasto in sub 2 categoria catastale C/2 "magazzino/locale di deposito", in sub 3 categoria catastale F/3 "in corso di costruzione", sub 4 categoria catastale C/2 "magazzino/locale di deposito".*

VALORE STIMATO DEL LOTTO 5 € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00)



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 116/2017 -



LOTTO 1

Bene N° 1 – Terreno Agricolo			
Ubicazione:	Fondi (LT) – Via Angelone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/21
Tipologia immobile:	Terreno a destinazione urbanistica agricola		
Stato conservativo:	Incolto		
Descrizione:	Il bene distinto al Catasto Terreni al Foglio 35, Particella 736 e Particella 737, con andamento pianeggiante di forma pressochè regolare confina ad est con strada pubblica Via Angelone, a nord con le particelle 739 e 738, ad ovest con la particella 70 e a sud con le particelle 735 e 907 si estende per una superficie pari a mq 1.276,00		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Bene N° 5 – Locale Deposito			
Ubicazione:	Fondi (LT) – Via Fratelli Cervi n. 56		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Locale Deposito		
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Il bene distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 11, è posto al piano terra ha una superficie lorda pari a mq 25,20, confina ad ovest con via F.lli Cervi, a sud e a est con la stessa ditta e a nord con la particella 1198 sub. 15 anche se il bene gode di propria autonomia risulta una pertinenza diretta del bene n° 6 in quanto ad esso collegato tramite una porta interna, non risulta gravato da contratti di affitto o da diritti d'uso, ma attualmente occupato dal padre del debitore		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) – Via Fatelli Cervi n. 56		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6

Tipologia immobile:	Civile abitazione
Stato conservativo:	Buono
Descrizione:	Il bene distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 10, è posto al piano terra ha una superficie lorda pari a mq 115,05, confina ad ovest con via F.lli Cervi ed in parte con la stessa ditta, particella 1198 sub. 10, a sud con la particella 1198 sub. 13 ed 8, ad est con la particella 1198 sub.12 e 15 e a nord con la particella 1198 sub. 15 non risulta gravato da contratti di affitto o da diritti d'uso, ma attualmente occupato dal padre del debitore
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 2

Bene N° 2 – Terreno Agricolo			
Ubicazione:	Fondi (LT) – Via Maginotti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Terreno a destinazione urbanistica agricola		
Stato conservativo:	Incolto		
Descrizione:	Il bene distinto al Catasto Terreni al Foglio 59 Particella 292, con andamento pianeggiante di forma pressochè regolare, confina ad est con strada pubblica, a nord con la particella 284, ad ovest con la particella 696 e a sud con le particelle 286 e 1091 si estende per una superficie pari a mq 1.500,00		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3

Bene N° 4 – Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) – Via Fratelli Cervi n. 43/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Civile Abitazione		
Stato conservativo:	Ottimo		

Descrizione:	Il bene distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 395 Sub 11, è posto al piano terra ha una superficie lorda pari a mq 58,05, confina ad est, sud-est, sud e sud-ovest con strade pubbliche, a nord con altro fabbricato e ad ovest con scala condominiale del fabbricato, non risulta gravato da contratti di affitto o da diritti d'uso
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 4

Bene N° 7 – Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) – Via Fratelli Cervi n. 56		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Civile Abitazione		
Stato conservativo:	Ottimo		
Descrizione:	Il bene distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1198 Sub 6, occupa l'intero piano primo ed ha una superficie lorda pari a mq 145,90 oltre a mq. 33,20 a balconi, confina esclusivamente con la scala condominiale posta ad ovest, risulta gravato da contratto di affitto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5

Bene N° 3 – Terreno edificabile			
Ubicazione:	Fondi (LT) – Via Capratice		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Terreno a destinazione urbanistica edificabile		
Stato conservativo:	Abbandono		
Descrizione:	Il bene distinto al Catasto Terreni al Foglio 92 Particella 375, con andamento pianeggiante di forma pressochè regolare si estende per una superficie di mq. 5.040,00, sul terreno insistono dei manufatti di tipologia edilizia amovibili destinati, principalmente, alla coltivazione del fondo, distinti al catasto fabbricati di Fondi (LT) al Foglio 92 Particella 375 Sub 2, Sub 3 e Sub 4, confina ad est con strada pubblica, a nord		

	con la particella 189, ad ovest con una strada vicinale di collegamento tra i vari appezzamenti di terreno e a sud con le particelle 213, 214 e 186 non risulta gravato da contratti di affitto ma è gravato di servitù di passaggio della larghezza di ml. 2,00 sul confine nord
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it