
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Volpe Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 309/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 309/2021 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 167.390,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

In data 15/09/2022, il sottoscritto Ing. Volpe Enrico, con studio in Via Del Lido, 185 - 04100 - Latina (LT), email ing.enricovolpe@gmail.com, PEC enrico.volpe@ingpec.eu, Tel. 3398146977, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - VIA DEL PIEGARELLO 55, piano 1

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMA DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI TRE PIANI FUORI TERRA REALIZZATO ANTE 01.09.1967.

ALLO STATO ATTUALE RISULTA ESSERE DIVISO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI CON INGRESSO AUTONOMO E PRECISAMENTE:

UNITA N. 1 composta da ingresso, due camere da letto, disimpegno, un wc, un ripostiglio, sala con angolo cottura ed un terrazzo a livello;

UNITA' N. 2 composta da sala con angolo cottura, due camere, disimpegno, un bagno ed un balcone a livello.

L'immobile è dotato di cantina posta al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - VIA DEL PIEGARELLO 55, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina: lato OVEST con Via del Piegarello, a SUD con area condominiale (scala e pianerottolo), lato EST e NORD proprietà di terzi estranei alla procedura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	109,00 mq	119,00 mq	0,10	11,90 mq	0,00 m	1
Cantina	4,78 mq	6,44 mq	0,20	1,29 mq	2,20 m	T
Abitazione	71,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,30 m	1
Locale di deposito	7,50 mq	8,20 mq	0,15	1,23 mq	3,30 m	1
Balcone scoperto	2,10 mq	2,30 mq	0,20	0,46 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				109,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,88 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1978 al 27/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 182, Sub. 7 Categoria A3 Piano 1
Dal 28/09/1978 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 182, Sub. 7 Categoria A3

Dal 27/12/1990 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 182, Sub. 7 Categoria A3
Dal 17/04/2007 al 17/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 182, Sub. 7 Categoria A3
Dal 17/12/2010 al 02/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 182, Sub. 15 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 658,48 Piano T-1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	205	182	15		A3	3	8,5	147 mq	658,48 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE ALLEGATA AL PIGNORAMENTO IN QUANTO IL MUTUO E LA SUCCESSIVA IPOTECA RIGUARDANO L'ORIGINALE UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA IN CATASTO CON LA PARTICELLA 182, SUB. 7.

IN DATA 2010 LA STESSA E' STATA VARIATA PER AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI CON SUCCESSIVA VARIAZIONE CATASTALE, ATTUALMENTE PARTICELLA 182, SUB 15, IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE URBANISITICA.

LE VARIAZIONI CATASTALI EVENTUALMENTE NECESSARIE SONO SPECIFICATE NELLE SEZIONE SUCCESSIVE RELATIVE ALLE DUE VALUTAZIONI EFFETTUATE.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti della procedura e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

PATTI

GLI IMMOBILI RISULTANO AD OGGI OCCUPATI DA **** Omissis **** **** Omissis **** E **** Omissis **** IN VIRTU' DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ANNUALE AL CANONE MENSILE DI EURO 300,00 CON RINNOVO AUTOMATICO E SOTTOSCRITTO IN DATA 05.03.2016, DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO E PERTANTO OPPONIBILE ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto alla documentazione urbanistica e catastale.

Nello specifico è stata ipotecata e pignorata un'unica unità immobiliare posta al piano primo con annessa cantina di proprietà al piano terra mentre, di fatto, il bene risulta diviso in due unità distinte e autonome ad uso residenziale concesse in locazione a terze persone con contratto di locazione precedente al pignoramento.

Il tutto risulta in ottimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE PIGNORATO E' INSERITO ALL'INTERNO DI UN CONTESTO CONDOMINIALE CON PARTI COMUNI COME CORTE CONDOMINIALE E SCALA DI COLLEGAMENTO AI PIANI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito di verifica degli atti in possesso non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Inoltre vedi allegato 12.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta interamente in ottime condizioni di manutenzione in quanto ristrutturato di recente.

La struttura è in muratura portante con solai in laterocemento, la copertura del fabbricato è a terrazzo praticabile, le tramezzature interne sono in forati con finiture, interne ed esterne, in intonaco premiscelato e tinteggiato.

Il terrazzo esclusivo a livello è parzialmente coperto con struttura verticale e di copertura in legno con sovrastante manto di guaina ardesiata completa di gronde e discendenti, chiusa sui lati parte in muratura parte con infissi.

Pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, gli infissi in pvc coibentati con oscuranti, in parte avvolgibili in plastica, e in parte con persiane in acciaio.

I portoni d'ingresso sono blindati con struttura in acciaio e di recente installazione; mentre le porte interne sono in legno laccato.

Tutti gli impianti esistenti sono funzionanti e in buone condizioni realizzati all'atto della ristrutturazione, come

dichiarato dall'affittuario.

Gli stessi sono autonomi per ciascuno appartamento ma con unico contratto di fornitura e per il calcolo dei consumi dell'unità immobiliare più piccola è stato installato un contascatti.

La cantina è in stato grezzo con porta di accesso in rete metallica.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto della presente, è sprovvisto di ascensore, non presenta difetti strutturali visibili, necessita però di manutenzione straordinaria nelle aree comuni (vano scalo e androne d'ingresso), tinteggiatura delle facciate esterne e recinzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/03/2016
- Scadenza contratto: 04/03/2024
- Scadenza disdetta: 04/03/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

GLI IMMOBILI RISULTANO AD OGGI OCCUPATI DA **** Omissis **** **** Omissis **** E **** Omissis **** IN VIRTU' DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ANNUALE AL CANONE MENSILE DI EURO 300,00 CON RINNOVO AUTOMATICO E SOTTOSCRITTO IN DATA 05.03.2016, DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO E PERTANTO OPPONIBILE ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1978 al 27/12/1990	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO FUCCILLO	28/09/1978	3617	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CONSERVATORIA DI LATINA	13/10/1978	11227	13083
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1978 al 17/04/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO FUCCILLO	28/09/1978	3617	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	13/10/1978	11227	13083
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1990 al 17/04/2007	**** Omissis ****	ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENNARO LIGUORI	27/12/1990	6198	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	03/01/1991	73	92
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007	**** Omissis ****	ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTINO CONCETTA	17/04/2007	12686	6273
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	15/05/2007	6098	19236
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2007	**** Omissis ****	ONEROSO			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTINO CONCETTA	17/04/2007	12686	6273
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	15/05/2007	9068	19236
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 02/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 15/05/2007
Reg. gen. 7021 - Reg. part. 19247
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a LATINA il 05/06/2017
Reg. gen. 1908 - Reg. part. 12521
Quota: 1/1
Importo: € 245.330,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 122.665,24

- **Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Latina il 02/10/2019
Reg. gen. 3526 - Reg. part. 22325
Quota: 1/1
Importo: € 313.308,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 156.654,44

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 e su istanza del Ctu, il Dipartimento IV - Settore "Vigilanza e condoni edilizi, demolizioni e usi civici" relativa all'esistenza di eventuali titoli autorizzativi per i lavori eseguiti dall'esecutata, rispondeva che sia dal Sistema Protocollo (a partire dal 2013) sia dagli archivi disponibili, la ricerca dava esito negativo, ad eccezione della presenza di due fascicoli di abuso edilizio e precisamente:

Fascicolo 11474

Fascicolo aperto a seguito di rapporto n. 16/PG/2010 prot.n. 17172/U del 23/03/2010, consistente nella realizzazione sulla terrazza di pertinenza dell'abitazione di una tettoia di m 5x8 alta da m 2.50 a m 3.00 con copertura in travi in legno e tavole lamellari.

Fascicolo 11595

Fascicolo aperto a seguito di rapporto n. 136/PG/2010 prot.n. 396/U del 04/01/2011, consistente nella chiusura della tettoia di m 5x8 alta da m 2.50 a m 3.00 con copertura in travi in legno e tavole lamellari (già oggetto di rapporto n. 16/PG/2010 prot.n. 17172/U del 23/03/2010) mediante tamponatura in muratura e vetrate al fine di creare un ambiente di mq 40 munito di infissi e persiane composto da soggiorno con angolo cottura, completamente rifinito di impiantistica, pavimento e maiolicato, arredato ed abitato, comunicante con il resto dell'appartamento mediante ex finestra di accesso al terrazzo.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi non è stato costituito alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - VIA DEL PIEGARELLO 55, piano 1
APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMA DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI TRE PIANI FUORI TERRA REALIZZATO ANTE 01.09.1967. ALLO STATO ATTUALE RISULTA ESSERE DIVISO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI CON INGRESSO AUTONOMO E PRECISAMENTE: UNITA N. 1 composta da ingresso, due camere da letto, disimpegno, un wc, un ripostiglio, sala con angolo cottura ed un terrazzo a livello; UNITA' N. 2 composta da sala con angolo cottura, due camere, disimpegno, un bagno ed un balcone a livello. L'immobile è dotato di cantina posta al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 182, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 218.940,00
Prima di procedere con la valutazione è necessario fare presente che l'immobile pignorato è attualmente diviso in due appartamenti con una superficie di circa 40 mq. ciascuno, quindi maggiore della superficie minima abitativa richiesta dalle norme urbanistiche, ma i vani, così come oggi allo stato, hanno superfici inferiori a quelle minime richieste per le camere da letto e la sala con angolo cottura.

Con nota del 29/03/2023 è stata rappresentante la situazione di cui sopra al G.E. che con risposta n. 33412573 del 11/04/2023 disponeva come di seguito:

"Vista l'istanza depositata dall'esperto stimatore in data 29.03.2023, dispone che si formulino entrambe le ipotesi valutative e che, con riferimento alla seconda di esse, si specifichi la concreta fattibilità urbanistica di un frazionamento e i relativi costi. Inoltre, con riferimento ad entrambe le soluzioni, dispone che l'esperto chiarisca la situazione degli impianti come attualmente si presenta e indichi le opere che si renderebbero necessarie, nonché i costi da affrontare. Infine, invita l'esperto a specificare se il frazionamento catastale presupponga quello urbanistico.)"

A seguito di quanto sopra, pur essendo le due unità abitative esistenti in ottime condizioni, per adeguarli alle norme si dovrà effettuare una radicale ristrutturazione per diversa disposizione degli spazi interni.

Di seguito verranno redatte due ipotesi di valutazione.

Sul mercato di Terracina sono maggiormente richieste le abitazioni di piccola superficie e quindi il prezzo unitario al mq. che verrà assegnato agli appartamenti nell'ipotesi n° 2 sarà maggiore di quello assegnato all'appartamento nella ipotesi n°1.

Inoltre, per l'immobile pignorato, originariamente distinto con la particella 182 sub 7, è stata effettuata una variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, non autorizzata, a seguito della quale è variata l'identificazione catastale dal subalterno 7 al subalterno 15.

Su detta variazione non risulta la divisione in due nuove unità che quindi non hanno ancora un identificativo catastale, di conseguenza nelle seguenti valutazioni saranno identificate come appartamento 1 e 2.

E' possibile effettuare il frazionamento in due unità immobiliari previa presentazione di CILA in Sanatoria per frazionamento e rimozione delle opere abusive e successiva variazione catastale.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto della stima.

VALUTAZIONE N. 1 - UNICA UNITÀ IMMOBILIARE E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

L'immobile, come risultante dal pignoramento (distinto al NCEU del Comune di Terracina con il sub 7 ad oggi sub 15), trattasi di un'unica unità immobiliare, posta al piano primo, composto da cucina, wc, n° 2 camere da letto e sala, il tutto di proprietà esclusiva e terrazzo a livello con annesso vano ripostiglio, che riporta in planimetria catastale la dicitura "terrazzo comune con OMISSIS, oltre cantina/sottoscala al piano terra.

L'immobile su descritto, all'atto del sopralluogo, risulta completamente difforme catastalmente ed urbanisticamente, interamente ristrutturato e frazionato in due unità immobiliari distinte ed autonome. Il terrazzo con ripostiglio annesso risulta diviso in parte annesso all'unità immobiliare oggetto della presente e in parte annesso all'abitazione confinante appartenente a terzi (individuata al NCEU del Comune di Terracina con il sub 6) e non oggetto di esecuzione.

Il Sottoscritto ritiene di assegnare un valore di €/mq 2.000,00 pertanto:

Abitazione:

mq 95,00 residenziali lordi

mq 95,00 x €/mq 2.000,00 = € 190.000,00

Terrazzo scoperto non residenziale

mq 119,00 lordi

[mq 119,00: 2 (comproprietà): 5 (coefficiente terrazzo scoperto)] x €/mq 2.000,00 =

= mq 11,90 x €/mq 2.000,00 = € 23.800,00

Locale di deposito non residenziale

Mq 8,20 lordi

[mq 8,20: 2 (comproprietà): 5 (coefficiente locale deposito)] x €/mq 2.000,00 =

= mq 0,82 x €/mq 2.000,00 = € 1.640,00

Balcone coperto

mq 2,30 non residenziali

[mq 2,30: 5 (coefficiente balcone coperto)] x €/mq 2.000,00 =

= mq 0,46 x €/mq 2.000,00 = € 920,00

Cantina (P.T.)

Mq 6,44 lordi

[mq 6,44: 5 (coefficiente cantina)] x €/mq 2.000,00 =
= mq 1,29 x €/mq 2.000,00 = € 2.580,00

Valore totale unità immobiliare: € 190.000,00 + € 23.800 = € 218.940,00

A tale valore vanno sottratte le spese per la demolizione della chiusura di parte del terrazzo e il ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale ex sub 7 stimata in circa € 45.000,00. Ulteriori spese da tenere in considerazione per la stima sono quelle tecniche:

- CILA per ripristino dei luoghi (comprensiva di Direzione Lavori) € 3.500,00
- Coordinamento della sicurezza € 1.800,00
- Tassa esame progetto € 200,00
- Onorario per variazione catastale € 500,00
- Tassa presentazione variazione catastale € 50,00
- Comunicazioni per chiusura fascicoli opere abusive € 500,00

Totale importo da detrarre al valore immobiliare: € 45.000,00 + € 6.550,00 = € 51.550,00

Quindi il valore finale dell'unità immobiliare è pari a € 218.940,00 - € 51.550,00 = € 167.390,00

VALUTAZIONE N. 2 - IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE, DIVISO IN DUE PICCOLI APPARTAMENTI

Unità immobiliare 1 (come da piantina allegata): composta da: Soggiorno/pranzo con angolo cottura (realizzata abusivamente su terrazzo) n. 2 camere da letto, ripostiglio, wc e terrazzo a livello scoperto (wc e terrazzo a livello attualmente risultanti in comproprietà come sopra descritto).

L'immobile in oggetto è completamente ristrutturato ed in ottimo stato.

I valori possono variare da €/mq 2.800,00 a €/mq 3.000,00. Si assume pertanto il valore medio pari a €/mq 2.900,00

Appartamento 1:

mq 50 residenziali lordi

mq 50 x €/mq 2.900,00 = € 145.000,00

Terrazzo scoperto non residenziale

mq 60,00 non residenziali

[mq 60,00: 2 (comproprietà): 5 (coefficiente terrazzo scoperto)] x €/mq 2.900,00 =

= mq 6,00 x €/mq 2.900,00 = € 17.400,00

Totale € 145.000,00 + 17.400,00 = 162.400,00

A tale valore verranno sottratte le spese necessarie per la demolizione delle opere abusive e per l'adeguamento della divisione degli spazi interni al fine di soddisfare i requisiti di legge stimati in circa € 35.000,00.

Unità immobiliare 2 (come da piantina allegata): composta da: Soggiorno/pranzo con angolo cottura, n. 2 camere da letto, un wc e piccolo balcone.

L'immobile in oggetto è completamente ristrutturato ed in ottimo stato.

I valori possono variare da €/mq 2.800,00 a €/mq 3.000,00. Si assume pertanto il valore medio pari a €/mq 2.900,00

Appartamento 2: mq 48 residenziali lordi.
mq 48 x €/mq 2.900,00 = € 139.200,00

mq 2,30 non residenziali
[mq 2,30: 5 (coefficiente balcone coperto)] x €/mq 2.900,00 =
= mq 0,46 x €/mq 2.900,00 = € 1.334,00

Totale € 139.200,00 + 1.334,00 = 140.534,00

A tale valore verranno sottratte le spese necessarie per la demolizione delle opere abusive e per l'adeguamento della divisione degli spazi interni al fine di soddisfare i requisiti di legge stimati in circa € 20.000,00

Cantina (P.T.)

Mq 6.44 lordi

[mq 6,44: 5 (coefficiente cantina)] x €/mq 2.000,00 =
= mq 1,29 x €/mq 2.000,00 = € 2.580,00

• CILA per ripristino dei luoghi e diversa distribuzione degli spazi (comprensiva di Direzione Lavori)
€ 3.000,00

- Sanzione CILA in sanatoria € 1.000,00
- Coordinamento della sicurezza € 1.800,00
- Tassa esame progetto € 200,00
- Onorario per variazione catastale € 500,00
- Tassa presentazione variazione catastale € 50,00
- Comunicazioni per chiusura fascicoli opere abusive € 500,00

Totale € 162.400,00 + 140.534,00 = 302.934,00

A detrarre le spese e gli oneri di ripristino pari ad € 55.000,00

A detrarre le spese e tecniche e oneri di ripristino pari ad € 7.050,00

Valore: € 302.934,00 - € 55.000,00 - 7.050,00 = € 240.884,00

L'immobile verrà posto in vendita in UNICO LOTTO

CONCLUSIONI

VALUTAZIONE N. 1 - UNICA UNITÀ IMMOBILIARE E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

€ 167.390,00

VALUTAZIONE N. 2 - IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE, DIVISO IN DUE PICCOLI APPARTAMENTI

€ 240.884,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	109,88 mq	2.000,00 €/mq	€ 218.940,00	100,00%	€ 218.940,00

Terracina (LT) - VIA DEL PIEGARELLO 55, piano 1					
Valore di stima:					€ 218.940,00

Valore di stima: € 218.940,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6550,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	45000,00	€

Valore finale di stima: € 167.390,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il G.E., su istanza del Ctu disponeva una seconda valutazione di seguito riassunta.

Identificativo corpo	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Valutazione n. 2	2.900,00 €/mq	302.934,00 €	100,00%	302.934,00 €

Valore di stima: € 302.934,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.050,00 €
Stato d'uso e di manutenzione	55.000,00 €

Valore finale di stima: € 240.884,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Latina, li 07/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Volpe Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 12 Altri allegati -
 - Allegato 1 e 2 - Verbale di sopralluogo del 11.01.2023 e del 25.01.2023
 - Allegato 3 - Atto di provenienza
 - Allegato 4 - Contratto di locazione
 - Allegato 5 - Visure ipotecarie
 - Allegato 6 - Visura attuale, visura storica e planimetrie
 - Allegato 7 - Piante
 - Allegato 8 - Servizio fotografico
 - Allegato 9 - Richiesta accesso atti e documentazione comunale
 - Allegato 10 - Estratto di mappa
 - Allegato 11 - Istanza al G.E. e risposta del G.E
 - Allega (Aggiornamento al 18/05/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - VIA DEL PIEGARELLO 55, piano 1
APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMA DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI TRE PIANI FUORI TERRA REALIZZATO ANTE 01.09.1967. ALLO STATO ATTUALE RISULTA ESSERE DIVISO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI CON INGRESSO AUTONOMO E PRECISAMENTE: UNITA N. 1 composta da ingresso, due camere da letto, disimpegno, un wc, un ripostiglio, sala con angolo cottura ed un terrazzo a livello; UNITA' N. 2 composta da sala con angolo cottura, due camere, disimpegno, un bagno ed un balcone a livello. L'immobile è dotato di cantina posta al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 182, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 167.390,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 309/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.390,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - VIA DEL PIEGARELLO 55, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 182, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	109,88 mq
Stato conservativo:	Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alla documentazione urbanistica e catastale. Nello specifico è stata ipotecata e pignorata un'unica unità immobiliare posta al piano primo con annessa cantina di proprietà al piano terra mentre, di fatto, il bene risulta diviso in due unità distinte e autonome ad uso residenziale concesse in locazione a terze persone con contratto di locazione precedente al pignoramento. Il tutto risulta in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMA DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI TRE PIANI FUORI TERRA REALIZZATO ANTE 01.09.1967. ALLO STATO ATTUALE RISULTA ESSERE DIVISO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI CON INGRESSO AUTONOMO E PRECISAMENTE: UNITA N. 1 composta da ingresso, due camere da letto, disimpegno, un wc, un ripostiglio, sala con angolo cottura ed un terrazzo a livello; UNITA' N. 2 composta da sala con angolo cottura, due camere, disimpegno, un bagno ed un balcone a livello. L'immobile è dotato di cantina posta al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 15/05/2007
Reg. gen. 7021 - Reg. part. 19247
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a LATINA il 05/06/2017
Reg. gen. 1908 - Reg. part. 12521
Quota: 1/1
Importo: € 245.330,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 122.665,24
- **Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Latina il 02/10/2019
Reg. gen. 3526 - Reg. part. 22325
Quota: 1/1
Importo: € 313.308,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 156.654,44