

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Camillacci Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *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
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2021 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 04/04/2022, il sottoscritto Ing. Camillacci Pierluigi, con studio in Via Frosinone, 13 - 04100 - Latina (LT), email pierluigicamillacci@libero.it, PEC pierlugi.camillacci@ingpec.eu, Tel. 335 70 80 363, Fax 0773 608 069, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2022 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 Vincenzo Bachelet n.48, piano 1^

## DESCRIZIONE

---

Il bene è rappresentato da un appartamento costituito da ingresso, salone, cucina, due camere da letto, un bagno e corridoio sito in un palazzo di 5 piani nella via Vittorio Bachelet n.48, trasversale alle strade principali Via Badino e Viale Europa del comune di Terracina.

il palazzo è stato edificato negli anni '70 nel pieno dello sviluppo urbanistico della città di Terracina e fa parte di un complesso di altre sei costruzioni. L'edificio dove è ubicato il bene è identificato con la lettera "C" con ingresso nell'angolo tra la via Bachelet e la via Badino. L'insieme delle costruzioni sono separate da un piazzale non ben delimitato, viene utilizzato come parcheggio da tutti i condomini senza posti assegnati. Il quartiere si presenta completamente urbanizzato e vicino al centro commerciale della città, è dotato di tutti i servizi, negozi, centro commerciale, chiesa. Percorrendo via Bachelet e successivamente via Puglie si arriva al lungomare del Viale Circe che rappresenta la zona turistica-balneare della città di Terracina.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Vincenzo Bachelet n.48, piano 1^

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

In sostituzione del certificato ipo-catastale il notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rilasciato la Certificazione notarile a norma del ex art. 567, in ordine al ventennio preso in esame alla data del 16/07/2021.

In data 10/09/2021 la soc.DOBANK( denominata attualmente doValue,) ha richiesto l'ipoteca di rinnovazione derivante dalla iniziale ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene è sito al primo piano del palazzo con ingresso dal pianerottolo condominiale ed affaccia su via Bachelet per un lato e per un altro lato sul piazzale condominiale. All'interno del palazzo sul medesimo piano l'appartamento è posto lungo tutto il lato più lungo adiacente ad un altro appartamento abitato dai sigg,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,79 mq	98,10 mq	1,00	98,10 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	2,64 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	15,40 mq	16,94 mq	0,25	4,24 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/1972 al 07/11/1975	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 209, Part. 98, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,00

Dal 07/11/1975 al 12/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 209, Part. 98, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 0,0 mq Rendita € 539,70
Dal 12/11/2001 al 15/05/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 209, Part. 98, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 539,70 Piano 1

In data 15/05/2020 per l'immobile viene iscritta la variazione toponomastica attuale : via Vincenzo Bachelet 48 Terracina (LT).Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	209	98	5		A2	3	5,5 vani	104 mq	539,7 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La documentazione catastale viene riportata nell'Allegato n.2. Vi sono alcune difformità interne che riguardano la cucina e l'intero salone trasformati in una zona cucina-tinello e una zona pranzo-salotto, quindi con l'eliminazione di una parete della cucina e la creazione di una parete divisoria del ex salone. L'attuale stato dei luoghi viene riportato nell'Allegato n. 6 dove si è tenuto conto di altri piccoli spostamenti. Le variazioni non riguardano pareti esterne nè strutture ,altre note vengono trattate nel capitolo "Regolarità urbanistica".

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento fa parte di un condominio edificato negli anni '70 ed è compreso in un complesso di altre palazzine della stessa tipologia ,distanziate come previsto dalla licenza di costruzione. Al piano terra l'area cortilizia è adibita a parcheggio auto condominiale senza particolari delimitazioni , il pavimento si presenta allo stato di battuto grezzo.

Lo stato delle facciate dell'intera palazzina condominiale presenta alcuni distacchi dell'intonaco e soprattutto si notano danni nei sotto balconi con materiale mancante e presenza di ferri scoperti.Si notano interventi eseguiti

di riparazione con vernice antiossidante sui ferri ma al momento non sembra che siano stati ripresi e conclusi. Per accedere all'appartamento vi è un portone in alluminio anodizzato e mediante una rampa si accede al pianerottolo dove vi è il portoncino di ingresso dell'appartamento. L'interno dell'immobile si presenta in discrete condizioni, sicuramente nel tempo ha subito manutenzioni e qualche modifica per vari aggiustamenti. Nelle pareti interne delle camere da letto si notano alcuni distacchi dei rivestimenti mentre la cucina e il bagno hanno rivestimenti con piastrelle a tutta altezza in ottimo stato. Le pareti interne sono in parte da riprendere con qualche intervento, mentre i pavimenti in genere si presentano ben conservati. Il bagno comprende sia una doccia che una vasca ed in genere i sanitari sono in discrete condizioni. L'impianto elettrico è in buone condizioni e l'impianto termico è formato da caldaia a gas e termosifoni in alluminio pressofuso, vi sono inoltre condizionatori con split installati in varie stanze e le unità esterne sono piazzate nel balcone più grande. Il funzionamento dell'impiantistica non è stato verificato perché nelle operazioni del sopralluogo il proprietario era assente e non disponibile. Per lo stato delle facciate della palazzina e per lo stato delle pareti interne dell'appartamento si terrà conto nel capitolo della Stima del bene, applicando un coefficiente generale di decurtazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'atto di compravendita iniziale del 26/5/1969 del\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riferito al terreno dove è situata la palazzina che ha trasferito la proprietà dai \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla soc\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene indicato "libertà di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri e pesi.

Lo stesso concetto di esclusione di vincoli è stato ripetuto negli atti notarili successivi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento situato al primo piano è esposto a sud-sud ovest ed affaccia per il lato maggiore sul piazzale condominiale e per il lato più corto sulla via Vittorio Bachelet. L'altezza interna di tutto l'immobile è 3,00 mt. Dal Certificato di collaudo della palazzina "C", depositato presso la Prefettura di Latina il 9 /12/1971 Prot. 49836, si evince che le strutture portanti sono in c.a., poggiate su plinti. I balconi sono ancorati nelle travi in cemento armato. La scala è costituita da soletta in c.a. i solai sono in latero cemento prefabbricati del tipo CILSA h. 16+2. Le pareti sono in muratura ed intonaco civile. I pavimenti del salone sono in marmettoni dimensioni 60x60 in colore grigio scuro mentre nelle camere da letto sono delle stesse caratteristiche ma di dimensioni 60x30. La cucina presenta un rivestimento a tutta altezza con maioliche 25x25. Il bagno ha pavimento scuro 30x25 e rivestimento a tutta altezza in maiolica 30x25 chiara, i sanitari comprendono una doccia con box, una vasca, bidet, lavabo e wc, tutti color bianco. Gli infissi sono in legno verniciato con vetro semplice, gli avvolgibili sono in pvc, tutte le aperture finestrate hanno grate antintrusione apribili dall'interno in ferro zincato. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è in buone condizioni con quadro di comando posto all'ingresso. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta all'esterno presso il balcone della cucina, vi sono split nel salone nella cucina e nella zona notte mentre le unità esterne del condizionamento sono poste nel balcone più grande.

Per tutti gli impianti elettrico, riscaldamento e condizionamento non è stata fornita alcuna documentazione e verifica del funzionamento degli stessi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dal debitore sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come indicato nel Certificato di Residenza e rilevato in occasione del verbale di accesso del 15/12/2022.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1975 al 12/11/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Giuseppe Mazzarella#	07/11/1975	37096	3570
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII di Latina	17/11/1975	13534	11752
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	14/11/1975	5518			
Dal 12/11/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio## Batolomucci Franco##	12/11/2001	286241	41647
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Latina	29/11/2001	24846	16850
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uff.Entrate Roma 2	30/11/2001	17039	1 V		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Latina il 26/09/2001  
Reg. gen. 20015 - Reg. part. 3067

Importo: € 300.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: ##notaio Bartolomucci Franco##

Data: 20/09/2001

N° repertorio: 284606

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 26/10/2001

Reg. gen. 22293 - Reg. part. 3443

Importo: € 300.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: ##notaio Bartolomucci Franco##

Data: 26/10/2001

N° repertorio: 284606

Note: La formalità rettifica la precedente del 26/10/2001 NN.20015/3067

- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 Dpr 602/73 e DLgs 46/99 del 24/08/2004

Iscritto a Latina il 01/02/2004

Reg. gen. 25389 - Reg. part. 6411

Importo: € 41.728,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Data: 01/09/2004

N° repertorio: 25389

N° raccolta: 6411

- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (art.77 DPR N.602 del 1973)

Iscritto a Latina il 31/03/2015

Reg. gen. 623 - Reg. part. 5715

Importo: € 564.297,06

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Data: 01/04/2015

N° repertorio: 6537

N° raccolta: 901

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria

Iscritto a Latina il 10/09/2021

Reg. gen. 22828 - Reg. part. 2989

Importo: € 232.405,59

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.468,53

Interessi: € 154.937,00

Rogante: notaio Bartolomucci Franco

Data: 20/09/2001

N° repertorio: 284606

Note: Trattasi di Ipoteca di Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a Garanzia di mutuo condizionato.

## Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 16/07/2021

Reg. gen. 18542 - Reg. part. 14026

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

La formalità del 26/10/2001 NN.22293/3443 rettifica la precedente del 26/09/2001 NN.20015/3067

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore "Urbanistica ed Edilizia SUE" del Comune di Terracina attesta che il lotto di terreno Foglio 209 particella 98 ,dove e allocato il palazzo sede dell'appartamento di proprietà del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è interessato delle delle seguenti previsioni urbanistiche: PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLA ZONA "B" approvato con atto n.429 del 17/11/1983 SOTTOZONA B1 (AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE).  
(Allegato n.3 )

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'accesso agli atti presso i Comune di Terracina (LT) risulta che la palazzina, dove è allocato l'appartamento al primo piano, indicata con la lettera "C" ottenne la licenza edilizia n.618 del 27 /08/1968. Successivamente la licenza edilizia è stata volturata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il n.481 del 27/05/1969.( Allegato n.5 )

Nella pratica edilizia vengono riportati gli elaborati grafici con un piano tipo relativo alla planimetria degli appartamenti. la costruzione è stata regolarmente collaudata il 3/10/1971 a seguito .di nulla osta Prefettizio n.48336 del 30/08/1968. In data 15/4/1972 l'ufficiale sanitario ha riscontrato la rispondenza alle norme igienico sanitarie dell'epoca. Nel fascicolo sono presenti richieste di abitabilità in varie epoche, risulta ottenuta solo un permesso di abitabilità per un appartamento al terzo piano(Pratica 2593 del 24/4/1978).

### ***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.

Nell'accesso all'immobile del 15/12/2022 è stata verificata la corrispondenza tra il progetto approvato con riferimento al piano tipo della licenza n.481 e lo stato dei luoghi. Non vi sono differenze sulla parte esterna e le aperture finestrate dell'appartamento nè variazioni dimensionali. Nella parte interna vi sono alcune modifiche avvenute nel tempo che però non stravolgono la disposizione delle camere nella zona giorno e in quella notte. La variazione più evidente è rappresentata dalla zona cucina dove è stato creato un ambiente unico con la zona tinello ed è stata separata la zona salotto-pranzo con una parete. Vi sono inoltre piccoli spostamenti murari per meglio allocare i mobili, viene riportata (Allegato n.6) la situazione dello stato attuale. In definitiva risultano modeste difformità interne (spostamento di muri senza interferenza sulle strutture) che possono essere trattate con una Cila a sanatoria presso il Comune di Terracina e successivamente sarà da provvedere agli aggiornamenti catastali. Pratiche ed oblazioni possono aggirarsi complessivamente intorno a € 5000. Per tutti gli impianti non sono state fornite le documentazioni richieste (Schema elettrico, libretto caldaia, condizionamento) nè si è potuto verificare l'efficienza degli stessi. Si dovrà prima di utilizzare gli impianti con personale qualificato provvedere alle relative verifiche operative. Possiamo riferirci ai costi solo del personale per una indagine tecnica sullo stato degli impianti valutabile intorno a €1500.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento in oggetto fa parte del Condominio della palazzina amministrata dal Sig\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Terracina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La situazione economica delle quote condominiali sarà fornita a chiusura dell'anno 2022 alla Custodia Giudiziaria del bene.

## 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 Vincenzo Bachelet n.48, piano 1^  
Il bene è rappresentato da un appartamento costituito da ingresso, salone, cucina, due camere da letto, un bagno e corridoio sito in un palazzo di 5 piani nella via Vittorio Bachelet n.48, trasversale alle strade principali Via Badino e Viale Europa del comune di Terracina. Il palazzo è stato edificato negli anni '70 nel pieno dello sviluppo urbanistico della città di Terracina e fa parte di un complesso di altre sei costruzioni. L'edificio dove è ubicato il bene è identificato con la lettera "C" con ingresso nell'angolo tra la via Bachelet e la via Badino. L'insieme delle costruzioni sono separate da un piazzale non ben delimitato, viene utilizzato come parcheggio da tutti i condomini senza posti assegnati. Il quartiere si presenta completamente urbanizzato e vicino al centro commerciale della città, è dotato di tutti i servizi, negozi, centro commerciale, chiesa. Percorrendo via Bachelet e successivamente via Puglie si

arriva al lungomare del Viale Circe che rappresenta la zona turistica-balneare della città di Terracina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 98, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 148.038,27

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Come riportato nei capitoli precedenti l'appartamento si sviluppa interamente al primo piano di una palazzina edificata a fine anni '70 con affaccio sulla via principale e sul cortile condominiale. La palazzina è posta in località semicentrale, è dotata di tutti i servizi ed ha una discreta vicinanza al mare. Negli ultimi decenni la città di Terracina ha avuto un notevole sviluppo turistico lungo la sua costa marina e il valore degli immobili, oltre ai vari parametri intrinseci, varia soprattutto in funzione della posizione rispetto al mare. Aggiungiamo inoltre che l'attuale situazione economica in Italia ha visto un incremento dell'inflazione dovuto in generale dall'aumento delle materie prime, molte utilizzate nella costruzione di edifici e pertanto un aumento del valore degli immobili considerati sempre come bene rifugio. Quindi come previsto dalle "Linee Guida per la Valutazione degli immobili dell'ABI" bisogna procedere in segmenti di mercato prossimi e ricavare gli indici utili che si dovranno correggere in funzione dei parametri principali quali localizzazione, destinazione, tipologie etc. Nel nostro caso il bene in oggetto è definito in zona semicentrale ma è prossimo e confinante con la seconda fascia costiera con caratteristiche quindi da tener conto al fine di omogenizzare i parametri valutativi (MCA market comparison approach). Pertanto il sottoscritto ha inteso utilizzare il Procedimento Sintetico Comparativo ed il Procedimento Analitico basato sulla capitalizzazione del reddito con i dati forniti dalla Agenzia delle Entrate OMI, dall'Area di Procedure, dal Borsino Immobiliare e da note Agenzie Immobiliari. Ottenuti i dati attraverso i detti procedimenti e verificato che lo scostamento tra i due Procedimenti si aggira intorno alla percentuale di tolleranza del 5% possiamo esprimere così il valore più probabile di mercato dell'immobile attraverso la media aritmetica dei due valori ottenuti.

#### PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in oggetto si tiene conto del valore espresso dalla Banca dati fornita dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Terracina (LT) zona Semicentrale/Arene -Badino I tratto Codice C1, a destinazione residenziale 1° semestre 2022 per abitazioni civili normali, tenendo presente la confinante zona B3 e una media con il Borsino Immobiliare ed il sito Procedure. Fissiamo il valore in 1700€/mq e riferendoci allo stato conservativo del palazzo e dell'appartamento applichiamo un coefficiente globale di decurtazione che tenga conto dello stato manutentivo delle facciate della palazzina (mediocre/scadente definito nella letteratura corrente e in note di disposizioni legislative) e sullo stato generale delle pareti interne dell'appartamento pari a 0,90.

Il valore complessivo è così definito  $\text{Sup.mqxval} \text{ €/mqx coeff} = 103,06 \text{mqx} 1700 \text{€/mqx} 0,90 = \text{€ } 157681,18$

#### PROCEDIMENTO ANALITICO CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il seguente procedimento si basa sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce, si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuo prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le tabelle OMI interpolando i valori della zona

C1 e della zona B3 del Comune di Terracina per abitazioni civili normali e tenendo conto di suggerimenti di Agenzie Immobiliari locali riportiamo che il valore medio mensile di affitto può ricondursi a 7 €/mq. Il reddito annuale lordo per la specificità dell'appartamento e le caratteristiche del

fabbricato,tenendo conto della superficie ragguagliata per locazione risulta  $RL=Sup.rm \times mens. \text{€}/mq \times 12 = 92,28mq \times 7 \text{€}/mq \times 12 = 7751,52$ .

Il reddito netto viene individuato detraendo la somma delle spese per Manutenzione/Servizi/Assicurazioni (4%) Ammortamento(2%),Imposte varie(10%),per un totale del 16%.Il reddito netto pertanto così risulta  $RN=RL-16\%$  pari a € 6510.

Per il saggio di Capitalizzazione da applicare possiamo far riferimento a percentuali medie suggerite dagli articoli di economia variabili tra il 4 e il 6%. Nel nostro caso considerando la tipologia del bene, le sue caratteristiche, le sue caratteristiche di posizione (Prospicienza,luminosità ,quota stradale) intrinseche (Centralità ,distanza dai servizi e dal dal mare etc) estrinseche (grado di finitura etc) e soprattutto le caratteristiche produttive cioè il quadro della situazione economica corrente per investimenti in genere ,in definitiva possiamo esprimere un saggio medio del 4,3%.

Il valore risultante del bene con tale procedimento risulta  $V=RN/i=\text{€}6510/4,3\% = 151395,34$ .

I due valori ottenuti dai due procedimenti saranno oggetto di verifica che si basa sulla divergenza percentuale assoluta in valore percentuale :  $Val-Sint- Val-Analit. < 5\% \text{--- } \text{€}157681,18 - \text{€}151395,34 / 157681,18 = 3,98\% < 5\%$ .

Definitamente mediamo i due valori ottenuti con i procedimenti effettuati per ottenere il valore del bene  $Val = \text{€}157681,34 + \text{€}151395,34 / 2 = \text{€} 154538,26$ .

Per ottenere il valore finale da applicare dovremo sottrarre la somma della cifra complessiva per regolarizzare urbanisticamente e catastralmente il bene e le verifiche tecniche sugli impianti riportati nei capitoli precedenti che complessivamente si prevede per un totale di € 6500. In conclusione il valore finale del bene applicato è  $154538,26 - 6500 = \text{€}148038,27$  al mq 1436,428.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Terracina (LT) - Via Vincenzo Bachelet n.48, piano 1^	103,06 mq	1.436.428,00 €/mq	€ 148.038,27	100,00%	€ 148.038,27
				Valore di stima:	€ 148.038,27

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 07/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Camillacci Pierluigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato n.1 Atto compravendita \_Fedele (Aggiornamento al 12/11/2001)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato n.2 Catasto -Planimetria (Aggiornamento al 13/09/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Allegato n.3 CDU Terracina (Aggiornamento al 24/11/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato n.4 Servizio Fotografico (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.5 Documentazione Urbanistica -Licenza (Aggiornamento al 27/05/1969)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.6 Verbale Accesso e Stato di fatto (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.7 Trasmissione alle parti (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.8 Formalità Pregiudizievoli (Aggiornamento al 07/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 05/01/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Vincenzo Bachelet n.48, piano 1^  
Il bene è rappresentato da un appartamento costituito da ingresso, salone, cucina, due camere da letto, un bagno e corridoio sito in un palazzo di 5 piani nella via Vittorio Bachelet n.48, trasversale alle strade principali Via Badino e Viale Europa del comune di Terracina. Il palazzo è stato edificato negli anni '70 nel pieno dello sviluppo urbanistico della città di Terracina e fa parte di un complesso di altre sei costruzioni. L'edificio dove è ubicato il bene è identificato con la lettera "C" con ingresso nell'angolo tra la via Bachelet e la via Badino. L'insieme delle costruzioni sono separate da un piazzale non ben delimitato, viene utilizzato come parcheggio da tutti i condomini senza posti assegnati. Il quartiere si presenta completamente urbanizzato e vicino al centro commerciale della città, è dotato di tutti i servizi, negozi, centro commerciale, chiesa. Percorrendo via Bachelet e successivamente via Puglie si arriva al lungomare del Viale Circe che rappresenta la zona turistica-balneare della città di Terracina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 98, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore "Urbanistica ed Edilizia SUE" del Comune di Terracina attesta che il lotto di terreno Foglio 209 particella 98, dove è allocato il palazzo sede dell'appartamento di proprietà del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche: PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLA ZONA "B" approvato con atto n.429 del 17/11/1983 SOTTOZONA B1 (AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE). (Allegato n.3)

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Via Vincenzo Bachelet n.48, piano 1 <sup>^</sup>		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 98, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	103,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'appartamento fa parte di un condominio edificato negli anni '70 ed è compreso in un complesso di altre palazzine della stessa tipologia ,distanziate come previsto dalla licenza di costruzione. Al piano terra l'area cortilizia è adibita a parcheggio auto condominiale senza particolari delimitazioni , il pavimento si presenta allo stato di battuto grezzo. Lo stato delle facciate dell'intera palazzina condominiale presenta alcuni distacchi dell'intonaco e soprattutto si notano danni nei sotto balconi con materiale mancante e presenza di ferri scoperti.Si notano interventi eseguiti di riparazione con vernice antiossidante sui ferri ma al momento non sembra che siano stati ripresi e conclusi. Per accedere all'appartamento vi è un portone in alluminio anodizzato e mediante una rampa si accede al pianerottolo dove vi è il portoncino di ingresso dell'appartamento.L'interno dell'immobile si presenta in discrete condizioni, sicuramente nel tempo ha subito manutenzioni e qualche modifica per vari aggiustamenti.Nelle pareti interne delle camere da letto si notano alcuni distacchi dei rivestimenti mentre la cucina e il bagno hanno rivestimenti con piastrelle a tutta altezza in ottimo stato.Le pareti interne sono in parte da riprendere con qualche intervento , mentre i pavimenti in genere si presentano ben conservati.Il bagno comprende sia una doccia che una vasca ed in genere i sanitari sono in discrete condizioni.L'impianto elettrico è in buone condizioni e l'impianto termico è formato da caldaia a gas e termosifoni in alluminio pressofuso ,vi sono inoltre condizionatori con split installati in varie stanze e le unità esterne sono piazzate nel balcone più grande.Il funzionamento dell'impiantistica non è stato verificato perchè nelle operazioni del sopralluogo il proprietario era assente e non disponibile.Per lo stato delle facciate della palazzina e per lo stato delle pareti interne dell'appartamento si terrà conto nel capitolo della Stima del bene, applicando un coefficiente generale di decurtazione.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene è rappresentato da un appartamento costituito da ingresso,salone,cucina,due camere da letto ,un bagno e corridoio sito in un palazzo di 5 piani nella via Vittorio Bachelet n.48, trasversale alle strade principali Via Badino e Viale Europa del comune di Terracina. il palazzo è stato edificato negli anni '70 nel pieno dello sviluppo urbanistico della città di Terracina e fa parte di un complesso di altre sei costruzioni. L'edificio dove è ubicato il bene è identificato con la lettera "C" con ingresso nell'angolo tra la via Bachelet e la via Badino. L'insieme delle costruzioni sono separate da un piazzale non ben delimitato, viene utilizzato come parcheggio da tutti i condomini senza posti assegnati.Il quartiere si presenta completamente urbanizzato e vicino al centro commerciale della città , è dotato di tutti i servizi , negozi , centro commerciale, chiesa. Percorrendo via Bachelet e successivamente via Puglie si arriva al lungomare del Viale Circe che rappresenta la zona turistica-balneare della città di Terracina.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore sig **** Omissis **** nato a**** Omissis **** come indicato nel Certificato di Residenza e rilevato in occasione del verbale di accesso del 15/12/2022.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Latina il 26/09/2001  
Reg. gen. 20015 - Reg. part. 3067  
Importo: € 300.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: ##notaio Bartolomucci Franco##  
Data: 20/09/2001  
N° repertorio: 284606
- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (art.77 DPR N.602 del 1973)  
Iscritto a Latina il 31/03/2015  
Reg. gen. 623 - Reg. part. 5715  
Importo: € 564.297,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 01/04/2015  
N° repertorio: 6537  
N° raccolta: 901

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 16/07/2021  
Reg. gen. 18542 - Reg. part. 14026  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura