
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Prospero Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2020 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
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2020 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.289,50	13

INCARICO

All'udienza del 03/04/2021, il sottoscritto Ing. Di Prospero Simone, con studio in Via San Rocco, 29/Bis - 04019 - Terracina (LT), email ing.simonediprospero@gmail.com, PEC simone.diprospero@ingpec.eu, Tel. 0773 721042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2021 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 Signorelli 10, scala G, piano 2

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà dei **** Omissis **** è composto da un appartamento sito al secondo piano di un immobile a maggior consistenza. Gli immobili si trovano in zona decentrata rispetto al centro del comune di Terracina.

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 Signorelli 10, scala G, piano 2

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 esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, dall'esame dell'Estratto di Mappa (Allegato1) e dalla Planimetria catastale (Allegato2) acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Latina presenta i seguenti confini:

- a sud con la particella 1690 e 1687 del foglio 124;
- a nord con la particella 1690 e 1700 del foglio 124;
- a est con la particella 94 del foglio 124;
- a ovest con l'immobile identificato con il Foglio 124 Particella 932 sub 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,32 mq	89,85 mq	1	89,85 mq	2,90 m	2
Terrazza	104,56 mq	104,56 mq	0,25	26,14 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				115,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sottoscritto C.T.U. in data 21/05/2021 alle ore 14:30, mediante misuratore laser Leica Disto D5 con portata 200 m e metro snodato tradizionale, utilizzando come riferimento la planimetria catastale dell'immobile in esame (Allegato2), si apprestava ad effettuare il rilievo metrico del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione. Il compendio è composto da un appartamento posto al secondo piano con sovrastante terrazzo praticabile di un fabbricato a maggior consistenza. L'accesso all'immobile al secondo piano avviene da un scala interna in cemento armato comune a più unità immobiliari con portone esterno in alluminio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1973 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 932, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 271,14 Piano 2
Dal 19/12/1990 al 31/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 932, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 383,47 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	124	932	5		A2	1	5,5	124 mq	383,47 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo effettuato si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale (Allegato2) e la visura catastale (Allegato3) depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio della provincia di Latina.

PRECISAZIONI

N.D.

PATTI

N.D.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della procedura si trova in un buono stato di manutenzione. I locali sono fruibili e gli impianti tecnologici funzionanti.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato costituito in condominio. Le parti comuni sono quelle indicate all'art. 1117 del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

N.D.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile di proprietà dell'esecutato presenta una struttura in cemento armato con fondazione a trave rovescia e copertura a terrazzo piano. I pavimenti interni sono in gres porcellanato ed i rivestimenti dei servizi in ceramica. L'impianto elettrico è sotto traccia e funzionante anche se privo della Dichiarazione di Conformità. L'impianto termico è autonomo con caldaia sul balcone e radiatori in alluminio ma risulta privo di collegamento al metano e pertanto non funzionante e privo di Dichiarazione di Conformità. Per il riscaldamento è presente una stufa a legna e condizionatori nella camera da letto e nella cameretta. Gli infissi sono in alluminio con doppi vetri e le porte interne in legno. Il terrazzo al piano superiore presenta una pavimentazione in grès procellato, ringhiera in metallo perimetrale e vi è posizionato un pannello solare per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della procedura risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1973 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		R. Pisapia	22/07/1973	42573	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	04/08/1973	4771	
Dal 19/12/1990 al 31/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		R. Ranucci	19/12/1990	35596	6358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	28/12/1990	23998	16785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	03/10/1991	93	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 31/07/2020
Reg. gen. 14950 - Reg. part. 10623
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione insiste su una particella di terreno identificata al Foglio 124 Particella ricadente nella zona classificata secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Terracina come "Zona C1 - Espansione" e nella zona "Aree residenziali" del P.P.E. Zona C1 del Comune di Terracina. Il fabbricato a maggior consistenza di cui fa parte l'immobile in esecuzione, è stato edificato mediante Licenza Edilizia n.253 19/09/1968(Allegato4). Successivamente per l'immobile in esecuzione, è stata rilasciata Concessione Edilizia a Sanatoria n.385C del 23/12/1996 (Allegato5) per l'ampliamento dell'immobile mediante chiusura del balcone per la realizzazione di un locale cucina e ripostiglio e per la realizzazione della scala di accesso al lastrico solare al fine di renderlo praticabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il fabbricato a maggior consistenza di cui fa parte l'immobile in esecuzione, è stato edificato mediante Licenza Edilizia n.253 19/09/1968(Allegato4). Il fabbricato è dotato di Permesso di abitabilità n.2021 del 25/05/1971. Successivamente per l'immobile in esecuzione, è stata rilasciata Concessione Edilizia a Sanatoria n.385C del 23/12/1996 (Allegato5) ma non è stato richiesto il relativo Certificato di abitabilità. Il balcone lato sud, presenta una tettoia con struttura in ferro e copertura in pannelli di plexiglas ed un ripostiglio anch'esso con struttura in ferro e pannelli di plexiglas realizzati senza nessuna autorizzazione.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 900,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il condominio di cui fa parte l'immobile in esecuzione è denominato **** Omissis ****.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 del 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Signorelli 10, scala G, piano 2
Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà dei **** Omissis **** è composto da un appartamento sito al secondo piano di un immobile a maggior consistenza. Gli immobili si trovano in zona decentrata rispetto al centro del comune di Terracina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 932, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 121.789,50
Valutata la consistenza e lo stato dei luoghi del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, si è proceduto alla determinazione del valore del bene attraverso:
 - 1) Valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso attraverso la consultazione dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia e la delle agenzie immobiliari del comune di Terracina (LT);
 - 2) Controllo del risultato per via indiretta con una stima per valori unitari effettuata attraverso la consultazione delle banche dati nazionali ed in particolare delle quotazioni immobiliari OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Attraverso la prima metodologia è stato possibile svincolarsi virtualmente dal parere dell'esperto C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad un'analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

Scarsità di richieste di acquisto nel Comune di Terracina (LT) nella stessa zona di immobili come quello

oggetto dell'Esecuzione Immobiliare;

Poca disponibilità di servizi nella zona ove è situato l'immobile;

Riluttanza degli acquirenti a considerare immobili con difformità urbanistiche sulle quali intervenire per regolarizzare il bene;

Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo attuale.

Con la seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via Signorelli 10, scala G, piano 2	115,99 mq	2.100,00 €/mq	€ 243.579,00	50,00%	€ 121.789,50
				Valore di stima:	€ 121.789,50

Valore di stima: € 121.789,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione della struttura in ferro e pannelli di plexiglas presente sul balcone lato sud	2500,00	€

Valore finale di stima: € 119.289,50

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.

Terracina, li 10/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Prospero Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato1 (Aggiornamento al 21/05/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato2 (Aggiornamento al 21/05/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato3 (Aggiornamento al 21/05/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato4 (Aggiornamento al 30/05/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato5 (Aggiornamento al 30/05/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato6 (Aggiornamento al 30/05/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Signorelli 10, scala G, piano 2
Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà dei **** Omissis **** è composto da un appartamento sito al secondo piano di un immobile a maggior consistenza. Gli immobili si trovano in zona decentrata rispetto al centro del comune di Terracina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 932, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione insiste su una particella di terreno identificata al Foglio 124 Particella ricadente nella zona classificata secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Terracina come "Zona C1 - Espansione" e nella zona "Aree residenziali" del P.P.E. Zona C1 del Comune di Terracina. Il fabbricato a maggior consistenza di cui fa parte l'immobile in esecuzione, è stato edificato mediante Licenza Edilizia n.253 19/09/1968(Allegato4). Successivamente per l'immobile in esecuzione, è stata rilasciata Concessione Edilizia a Sanatoria n.385C del 23/12/1996 (Allegato5) per l'ampliamento dell'immobile mediante chiusura del balcone per la realizzazione di un locale cucina e ripostiglio e per la realizzazione della scala di accesso al lastrico solare al fine di renderlo praticabile.

Prezzo base d'asta: € 119.289,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.289,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via Signorelli 10, scala G, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 932, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	115,99 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della procedura si trova in un buono stato di manutenzione. I locali sono fruibili e gli impianti tecnologici funzionanti.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà **** Omissis **** è composto da un appartamento sito al secondo piano di un immobile a maggior consistenza. Gli immobili si trovano in zona decentrata rispetto al centro del comune di Terracina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto della procedura risulta occupato.		