
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ricci Leo, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2019 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.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2019 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.652,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

All'udienza del 07/09/2019, il sottoscritto Arch. Ricci Leo, con studio in Via Sisto V, 21 - 04100 - Latina (LT), email ricciarchitettoleo@libero.it, PEC leo.ricci@archiworldpec.it, Tel. 0773 696 413 , Fax 0773 696 413, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - via Pontina Km 96,00, piano T

DESCRIZIONE

Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto unico, è ubicato nel comune di Terracina (LT) in via Pontina S.R. 148 Km. 96,00, località La Nespola, all'interno della zona "E" di P.R.G.;

Il bene oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un magazzino ad uso agricolo al piano terra con annessa area cortilizia, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 83, particella 178, sub 1.

N.B.: Così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia", non è stato possibile esprimere un corretto parere in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile in esecuzione in quanto il Comune di Terracina ufficio urbanistica ha potuto fornire il solo titolo edilizio mentre non ha potuto reperire il relativo fascicolo comprensivo dell'elaborato progettuale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - via Pontina Km 96,00, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto è stato possibile accertare, 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)

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della società **** Omissis ****, denominazione acquisita a seguito di atto di trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata, redatto dal notaio Claudio Maciariello di Latina, rep. 52075 del del 12/01/2010, per acquisto fatto in forza di atto di compravendita redatto dal notaio Claudio Maciariello di Latina, rep. 32123 del 09/07/2003, a nome della vecchia denominazione **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente costituito da un magazzino posto al piano terra con annessa corte di pertinenza, distinto al N.C.E.U. di Latina al foglio 83, particella 178, sub. 1, e risulta così di seguito catastalmente confinante:

- a sud con particella 179 e 6727;
- a est con particella 187;
- a nord con particella 187 e 85;
- a ovest con particella 26 e distacco con via Pontina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	114,34 mq	127,50 mq	1,00	127,50 mq	4,00 m	T
Area cortilizia	2032,50 mq	2032,50 mq	0,05	101,63 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				229,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				229,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale del bene posto in esecuzione, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà;

Il giorno 25 del mese di Gennaio dell'anno 2021, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto di accertamento tecnico siti in Terracina, via Pontina, alla presenza continua dell'unico intervenuto dott. **** Omissis ****, in qualità di custode giudiziario;

Durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad eseguire una serie di rilievi architettonici degli ambienti interni all'immobile, annotando le caratteristiche costruttive e lo stato di

conservazione dello stesso; sono state inoltre effettuate alcune fotografie ritraenti lo stato dell'immobile; sono state effettuate altresì delle ricognizioni tecniche nella zona di ubicazione dell'immobile atte a stabilire lo stato e la destinazione d'uso del fabbricato ed il contesto urbanistico-edilizio nel quale è ubicato l'immobile stesso.

Sulla scorta di dette misurazioni, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative allo stato dell'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo, ed in particolare:

PIANO TERRA

Superficie utile

Magazzino mq. 114,34

Deposito 1 mq. 9,58

Deposito 2 mq. 13,47

W.c. mq. 4,44

tot. mq. 141,83

Superficie annessi

Area cortilizia mq. 2.130,00

N.B.: Il sottoscritto, analizzato il caso di specie, considerato di ritenere parte delle opere edilizie eseguite senza autorizzazione da parte del Comune di Terracina quale in particolare l'ampliamento del corpo di fabbrica principale, stante comunque la difficoltà di esprimere un parere oggettivo in merito alla conformità edilizia dell'immobile in quanto la documentazione fornita dall'ufficio del Comune risulta carente, così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia", di seguito riporta i dati metrici dell'immobile con il conteggio delle superfici risultanti a seguito degli interventi di ripristino dello stato dei luoghi, così come anche evidenziato e riportato nelle planimetrie di rilievo in allegato, di seguito vengono elencate le superfici interne dell'immobile individuabili DOPO la eliminazione delle opere abusive anzidette, che saranno oggetto dell'analisi estimativa, ed in particolare:

PIANO TERRA

Superficie utile

Magazzino mq. 114,34

tot. mq. 114,34

Superficie annessi

Area cortilizia mq. 2.032,50

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1998 al 16/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 178 Categoria C2 Cl.2, Cons. 105 Rendita € 336,21 Piano T
Dal 16/04/2002 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 178 Categoria C2 Cl.2, Cons. 105 Rendita € 325,37 Piano T
Dal 09/07/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 178 Categoria C2 Cl.2, Cons. 105

		Rendita € 325,37 Piano T
Dal 12/01/2010 al 15/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 178 Categoria C2 Cl.2, Cons. 105 Rendita € 325,37 Piano T
Dal 15/07/2013 al 01/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 178, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 148 Superficie catastale 368 mq Rendita € 458,61 Piano T

L'immobile oggetto di pignoramento risulta costituito da un immobile ad uso magazzino con area cortilizia attualmente distinto al N.C.E.U. al foglio 83, part. 178, sub. 1, intestato alla società **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Dall'analisi delle visure catastali storiche eseguite sull'attuale sub. 1, risulta che lo stesso è stato nel tempo oggetto di variazioni catastali ed in particolare il sub. 1 è stato costituito a seguito variazione del 15/07/2013 protocollo n. LT0109509, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, che ha portato alla modifica dell'originaria particella 178 costituita questa in data 01/12/1998, e così come meglio riportato nella visura storica in allegato.

Al fine di accertare l'origine dell'attuale particella 178 sulla quale è posto l'immobile in esecuzione, il sottoscritto ha effettuato ulteriori visure catastali storiche sulle particelle originarie n. 66 e 78 con una superficie catastale pari a mq. 10.000, attualmente soppresse, e sulle quali è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 1984 del 14/07/1984 per la realizzazione del magazzino ad uso agricolo, in merito alla quale concessione il sottoscritto ha potuto reperire il solo titolo edilizio e non il fascicolo edilizio contenente il progetto (vedi paragrafo "Regolarità edilizia").

Dalle ulteriori visure catastali eseguite sulle particelle originarie 66 e 78 sopra riportate risultano nel tempo essere stati eseguiti diversi frazionamenti eseguiti in particolare in data 16/07/1997, 15/10/1998 e 29/05/2003.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	83	178	1		C2	2	148	368 mq	458,61 €	T		

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina per il rilascio di planimetrie catastali (in allegato) ed effettuava visure (in allegato) dalle quali si rilevava che l'unità immobiliare, inserita nella descrizione di cui all'atto di pignoramento, risultava ubicata in Terracina

(LT), strada regionale 148 Pontina, ed alla data del 24/08/2020 era così identificata all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina:

- Magazzino sito in Terracina (LT), strada regionale 148 Pontina, piano terra, distinto al foglio 83, part. 178, sub. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 148, superficie catastali mq. 368, rendita €. 458,61.

Detto immobile risulta intestato a:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Il sottoscritto, al fine di accertare la conformità catastale dell'immobile, ha provveduto all'esame della documentazione reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina e relativa all'immobile in oggetto, procedendo ad un raffronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in loco in data 25/01/2021;

A seguito degli accertamenti tecnici sopra riportati, il C.T.U. ha potuto riscontrare delle difformità costruttive tra quanto rappresentato nella mappa catastale e nella planimetria catastale del 15/07/2013 depositata agli atti del Catasto ed il rilievo metrico eseguito, ed in particolare:

- Lievi difformità metriche degli ambienti interni e della sagoma del fabbricato;

- Difformità riscontrata in merito al posizionamento della recinzione di confine del lotto rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ed in particolare la recinzione al lato est risulta posizionata oltre il lotto di pertinenza del fabbricato e ricadendo in parte nella particella confinante 187, e la recinzione al lato nord risulta in parte incompleta e interrotta a ridosso del fabbricato rendendo comunicante l'area cortilizia in oggetto con la particella confinante n. 187.

Oltre a quanto sopra, a seguito delle visure catastali eseguite sull'immobile oggetto di esecuzione, risulta che il fabbricato distinto attualmente con il sub. 1 è stato oggetto di variazione catastale del 15/07/2013 protocollo n. LT0109509 in atti dal 15/07/2013 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla quale variazione non risulta depositata alcuna pratica edilizia a nome dell'attuale esecutato così come emerso dal riscontro del Comune di Terracina ufficio tecnico alla richiesta di accesso agli atti depositata dal C.T.U..

Così come riportato in modo più dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia estimativa, dalla richiesta di accesso agli atti depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Terracina è stato possibile acquisire il solo titolo edilizio relativo alla Concessione Edilizia n. 1984 del 14/07/1990 mentre non è stato possibile visionare il relativo fascicolo contenente il progetto autorizzato.

Il sottoscritto, così come riportato in modo più esaustivo nel paragrafo "Regolarità edilizia", considerato l'ampliamento relativo al corpo di fabbrica con destinazione depositi e w.c. eseguito senza autorizzazione, ritiene si debba procedere alla rimozione della parte eseguita in ampliamento e quantizza, ai fini della stima finale del lotto di vendita, un costo forfettario relativo alle operazioni di aggiornamento catastale e di ulteriore verifica della posizione della recinzione di confine a carico dell'aggiudicatario all'asta del bene pari a €. 2.000,00.

PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche a seguito delle ulteriori operazioni di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. di Latina.

Così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia", non è stato possibile esprimere un corretto parere in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile in esecuzione in quanto il Comune di Terracina ufficio urbanistica ha potuto fornire il solo titolo edilizio mentre non ha potuto reperire nel proprio archivio storico il relativo fascicolo comprensivo dell'elaborato progettuale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in stato di abbandono, presentando segni di degrado sia nelle pareti esterne che interne, parte degli infissi con i relativi vetri risultano danneggiati, risultano presenti segni di umidità e distacco delle finiture.

Per quanto si è potuto accertare durante le fasi di sopralluogo e per quanto precedentemente riportato, il C.T.U. ritiene che il fabbricato necessiti di interventi di manutenzione generale volti alla verifica della conformità e messa a norma degli impianti esistenti all'attuale normativa di legge, sistemazione delle superficie interne ed esterne, ed alla verifica strutturale delle pareti perimetrali e della copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di compravendita rep. 32123 del 09/07/2003, risulta un atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Terracina trascritto a Latina il 24/04/1990 al n. 5424 di registro particolare, con il quale i sig.ri **** Omissis **** si obbligavano in particolare a mantenere la destinazione d'uso del magazzino ad uso agricolo previsto come da progetto sul terreno distinto al foglio 66 e 78.

Risulta inoltre una servitù passiva pedonale e carrabile meglio risultante dall'atto del notaio Pisapia di Terracina del 23/03/1978, rep. 50959, trascritto a Latina il 30/03/1978 al n. 4215 di registro particolare.

Durante le fasi di sopralluogo e così come meglio riportato nel paragrafo "regolarità edilizia" della presente perizia estimativa risulta che l'accesso al lotto in oggetto avviene dalla particella confinante n. 185, quest'ultima accessibile dalla via Pontina tramite passo carrabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da un magazzino, costituito da un unico piano terra, con corte di pertinenza, sito in Terracina (LT) via Pontina S.R. 148 Km. 96,00, località La Nespola. L'accesso all'immobile avviene tramite cancello scorrevole dalla confinante particella 185, quest'ultima raggiungibile da passo carrabile dalla via Pontina;

La corte risulta per la maggior parte recintata con paletti e rete metallica, ed in parte, verso il lato nord, risulta in parte incompleta e interrotta a ridosso del fabbricato ed il lotto di pertinenza risulta comunicante con la particella confinante n. 187;

La stessa corte risulta in parte pavimentata con battuto di cemento in prossimità del fabbricato ed in parte trattata a verde;

L'area cortilizia risulta trascurata ed in stato di abbandono, risultano presenti materiali di vario genere quali infissi, tavole di legno e pannelli che occupano parzialmente la superficie di pertinenza.

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano terra ed è costituito internamente da un locale magazzino, n. 2 locali deposito ed un w.c.;

Sono presenti n. 3 accessi dall'area cortilizia che consentono di raggiungere l'ambiente magazzino ed uno per il deposito;

L'immobile presenta una copertura a falde inclinate in ferro e lamiera con altezza media pari a circa ml. 4 nell'ambiente magazzino e pari a circa ml. 2,80 nei restanti ambienti.

Il pavimento risulta costituito per la maggior parte in pannelli in cemento industriale;

Gli infissi sono in ferro e dotati in parte di serrande scorrevoli e pannelli in ferro a chiusura esterna;

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico ma lo stesso si presentava durante le fasi di sopralluogo in un cattivo stato di conservazione e non è stato possibile accertare il corretto funzionamento.

Il fabbricato risulta in stato di abbandono, presentando segni di degrado sia nelle pareti esterne che

interne, parte degli infissi con i relativi vetri risultano danneggiati, risultano presenti segni di umidità e distacco delle finiture.

Per quanto si è potuto accertare durante le fasi di sopralluogo e per quanto precedentemente riportato, il C.T.U. ritiene che il fabbricato necessiti di interventi di manutenzione generale volti alla verifica della conformità e messa a norma degli impianti esistenti all'attuale normativa di legge, sistemazione delle superficie interne ed esterne, ed alla verifica strutturale delle pareti perimetrali e della copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Durante il corso del sopralluogo eseguito in data 25/01/2021, l'immobile risultava libero e le chiavi di accesso allo stesso risultavano in possesso del dott. **** Omissis ****, in qualità di custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1978 al 16/04/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaello Pisapia	23/03/1978	50959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	30/03/1978		4215
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/04/2002 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Denuncia di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Latina	09/06/2003				10408
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Latina	21/05/2002			29	519

Dal 09/07/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Maciariello	09/07/2003	32123	11187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	14/07/2003	20463	12964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2010 al 01/09/2020	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Maciariello	12/01/2020	52075	21148
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	15/01/2010	1001	707
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della società **** Omissis ****, in forza di atto di trasformazione di società, redatto dal notaio Claudio Maciariello, rep. 52075 del 12/01/2010, trascrizione n. 707 del 15/01/2010, a favore della società **** Omissis **** e contro la società **** Omissis ****;

L'immobile è pervenuto in precedenza alla società **** Omissis ****, per atto di compravendita a rogito del notaio Claudio Maciariello, rep. 32123 del 09/07/2003, trascrizione n. 12964 del 14/07/2003, per acquisto fatto dai sig.ri **** Omissis ****, per la quota di 4/6, **** Omissis ****, per la quota di 1/6, **** Omissis ****, per la quota pari a 1/6.

Al sig. **** Omissis **** la quota di 3/6 è pervenuta in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Pisapia di Terracina del 23 marzo 1978, rep. n. 50.959, trascritto a Latina il 30 marzo 1978 al n.4.215, registrato a Latina il 5 aprile 1978 al n.2239, e per la quota di 1/6 per successione del coniuge **** Omissis ****, deceduta senza testamento il 16 aprile 2002 (dichiarazione di successione n.29 vol.519 registrata a Latina il 21 maggio 2002), ed alle signore **** Omissis **** in virtù dell'indicata successione della madre **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 02/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 25/09/2013
Reg. gen. 22897 - Reg. part. 2210
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 20/02/2019
Reg. gen. 3974 - Reg. part. 536
Quota: 1/1
Importo: € 44.138,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.069,41

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 12/07/2019
Reg. gen. 15993 - Reg. part. 11373
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U., non risultano iscrizioni, trascrizioni e/o altre formalità gravanti sull'immobile in oggetto alla data del 02/09/2020 oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale depositata dal creditore precedente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto unico, è ubicato nel comune di Terracina (LT) in via Pontina S.R. 148 Km. 96,00, località La Nespola, all'interno della zona agricola "E" di P.R.G..

Al fine di accertare la presenza di eventuali titoli edilizi rilasciati per la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha proceduto, in fase preliminare, all'esame dell'atto di compravendita rep. 32132 del 09/07/2003 nel quale, all'art. 7, veniva riportato che il magazzino è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 1984 rilasciata dal Comune di Terracina in data 14/07/1990 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto l'adozione di provvedimenti concessori o autorizzativi.

A seguito di quanto sopra, il C.T.U. ha provveduto al deposito di una richiesta di accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Terracina prot. 48292 del 02/09/2020 riguardante in particolare la richiesta di esaminare la Concessione Edilizia n. 1984 del 14/07/1990, ed eventuali ulteriori pratiche edilizie presentate per l'immobile in oggetto quali Permesso di Costruire, SCIA, DIA, CILA (dalla visura catastale risulta un ampliamento del 15/07/2013) a nome di:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

A seguito di tale richiesta di accesso agli atti, il sottoscritto si è recato presso gli uffici tecnici del Comune di Terracina ove, a seguito di ulteriori ricerche effettuate dal personale tecnico servizio urbanistica, è stato possibile acquisire il solo titolo edilizio relativo alla Concessione Edilizia n. 1984 del 14/07/1990 mentre non è stato possibile visionare il relativo fascicolo contenente il progetto autorizzato.

A seguito di ulteriore sollecito al fine di reperire il fascicolo edilizio, il sottoscritto ha ricevuto una comunicazione tramite posta pec prot. 57913 del 15/10/2020 dal Comune di Terracina, settore urbanistica, relativamente all'istanza di accesso agli atti sopra riportata, nella quale viene riportato che "In riferimento all'istanza di cui all'oggetto, atteso l'avvenuto decorso dei termini previsti dall'art. 9 comma 1 del vigente Regolamento sull'Accesso approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 16.07.2018, si comunica che a tutt'oggi non è stato possibile reperire presso l'Archivio Edilizio "Storico" il fascicolo relativo alla Concessione Edilizia n. 1984 del 14 luglio 1990, rilasciata ai sigg. **** Omissis **** per la costruzione di un magazzino agricolo in SS Pontina km 96+000 / loc. "La Nespola", mentre copia del predetto titolo abilitativo edilizio è stata acquisita e già consegnata alla SV in data 29 settembre 2020".

Per tutto quanto sopra riportato, durante il corso dell'accesso agli atti eseguito presso gli uffici del Comune di Terracina ed a seguito di ulteriori ricerche eseguite dall'ufficio tecnico presso gli archivi, il C.T.U. ha potuto reperire il solo titolo edilizio che si allega alla presente perizia estimativa senza poter visionare tutta la ulteriore documentazione relativa tra cui l'elaborato progettuale.

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.

Il sottoscritto, per quanto sopra relazionato, ritiene che la carente documentazione fornita dal Comune di Terracina e costituita dal solo titolo edilizio non sia sufficiente al fine di poter esprimere un corretto parere in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile in esecuzione in quanto non è possibile operare un oggettivo confronto tra lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e le planimetrie di progetto autorizzato in quanto queste ultime non reperite nell'archivio storico da parte del Comune.

Per tutto quanto precedentemente riportato, considerato che il sottoscritto non ha potuto esaminare il fascicolo edilizio e l'elaborato grafico di progetto relativo alla Concessione Edilizia n. 1984 del 14/07/1990 in quanto non reperito dal Comune di Terracina, il C.T.U. al fine di valutare la conformità edilizia del fabbricato in esecuzione ha proceduto all'esame del solo titolo edilizio relativo alla Concessione Edilizia, delle visure catastali e dei dati rilevati in fase di sopralluogo.

Dall'esame del titolo edilizio risulta che la Concessione Edilizia n. 1984 del 14/07/1990 è stata rilasciata dal Comune di Terracina, a seguito di istanza presentata in data 22/09/1989 prot. 55689 dal sig. **** Omissis **** a nome proprio e per conto del coniuge sig.ra **** Omissis ****, per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un magazzino agricolo ad un piano (terra) ed un vano utile destinato a deposito prodotti e ricovero attrezzi agricoli, su terreno distinto al foglio 83, part. 66 e 78, al tempo costituito da un terreno con una superficie pari a mq. 10.000.

Dall'esame del titolo edilizio non risultano riportate le superfici previste di progetto o la cubatura realizzabile non potendo quindi accertare lo stato autorizzato dell'opera in mancanza anche del progetto così come precedentemente riportato.

Così come anche riportato nell'atto di compravendita rep. 32132 del 09/07/2003, risulta un atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Terracina trascritto a Latina il 24/04/1990 al n. 5424 di registro particolare, con il quale i sig.ri **** Omissis **** si obbligavano in particolare a mantenere la destinazione d'uso del magazzino ad uso agricolo previsto come da progetto sul terreno distinto al foglio 66 e 78.

In mancanza di documentazione relativa allo stato autorizzativo da parte del Comune di Terracina, il C.T.U. ha provveduto ad eseguire accertamenti tecnici presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Catasto di Latina a seguito dei quali, dalla analisi delle visure catastali storiche eseguite sulle particelle originarie 66 e 78 sulle quali è stata rilasciata la Concessione Edilizia, risulta che queste particelle, attualmente soppresse, sono state nel tempo oggetto di diversi frazionamenti eseguiti in particolare in data 16/07/1997, 15/10/1998 e 29/05/2003, che hanno originato tra le altre l'attuale particella 178 sulla quale ricade il fabbricato in esecuzione.

Oltre a quanto sopra, a seguito delle visure catastali eseguite sull'immobile oggetto di esecuzione, risulta che il fabbricato distinto attualmente con il sub. 1 è stato oggetto di variazione catastale del 15/07/2013 protocollo n. LT0109509 in atti dal 15/07/2013 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla quale variazione non risulta depositata alcuna pratica edilizia a nome dell'attuale esecutato così come emerso dal riscontro del Comune di Terracina ufficio tecnico alla richiesta di accesso agli atti depositata dal C.T.U..

Durante il corso del sopralluogo eseguito in data 25/01/2021, si è potuto rilevare che l'immobile è costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso magazzino ed uno più piccolo con locali deposito e w.c. posto in adiacenza, quest'ultimo con accesso sia interno dal magazzino che esterno dall'area cortilizia; stante le caratteristiche costruttive rilevate e le differenti altezze tra i due corpi di fabbrica, il sottoscritto ritiene che la parte destinata a deposito possa essere riconducibile all'ampliamento che risulta al catasto del 15/07/2013 e che il corpo di fabbrica ad uso magazzino si possa ritenere quale immobile autorizzato con Concessione Edilizia n. 1984 del 14/07/1990.

Durante le fasi di sopralluogo si sono potute inoltre riscontrare delle difformità in merito al posizionamento della recinzione di confine del lotto rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ed in particolare la recinzione al lato est risulta posizionata oltre il lotto di pertinenza del fabbricato e ricadendo in parte nella particella confinante 187, e la recinzione al lato nord risulta in parte incompleta e interrotta a ridosso del fabbricato rendendo comunicante l'area cortilizia in oggetto con la particella confinante n. 187.

L'accesso all'area cortilizia del fabbricato in pignoramento avviene inoltre dalla confinante particella

185 questa raggiungibile da passo carrabile su strada Pontina.

Sulla base dei soli dati che è stato possibile reperire durante gli accertamenti tecnici e da quanto risulta dal sopralluogo eseguito in loco, il sottoscritto ritiene che il corpo di fabbrica posto in adiacenza al magazzino possa essere considerato un ampliamento del fabbricato autorizzato e, considerato che non risultano pratiche edilizie depositate presso gli uffici del Comune di Terracina a nome della società proprietaria e che per quanto è stato possibile accertare può ricadere in parte nella particella confinate n. 187, debba essere rimosso con successivo completamento della recinzione posta a confine con la particella adiacente.

In merito alle difformità riscontrate sul posizionamento della recinzione di confine rispetto alla documentazione catastale si ritiene si debba procedere al ripristino del posizionamento della stessa così come rappresentato nella mappa catastale anche a seguito di ulteriore accertamento tecnico eseguito con strumento tacheometro.

In merito agli interventi edilizi proposti volti alla rimozione della parte del fabbricato che si ritiene eseguita in ampliamento, e così come meglio rappresentato nella planimetria di rilievo in allegato, il sottoscritto quantizza, ai fini della stima finale del lotto di vendita, un costo forfettario relativo alla esecuzione di detti interventi, a carico dell'aggiudicatario all'asta del bene, pari a €. 6.000,00.

Oltre a quanto sopra, considerato che non è stato possibile reperire la documentazione in merito alla conformità degli impianti a servizio della costruzione e che il fabbricato risultava in stato di abbandono, il C.T.U. ritiene che l'immobile necessiti della verifica di tutti gli impianti presenti e della relativa messa a norma.

Il sottoscritto tende a precisare che, stante la mancanza della documentazione fornita dal Comune di Terracina e ritenuta questa propedeutica al corretto accertamento tecnico in merito alla conformità edilizia dell'immobile, l'eventuale ritrovamento nell'archivio storico del fascicolo edilizio da parte dell'ufficio tecnico può comportare una più corretta e completa valutazione dello stato delle opere autorizzate e che la mancanza dell'elaborato progettuale autorizzato comporta una problematicità sulla dichiarazione in merito alla regolarità edilizia attuale dell'opera attualmente ed anche al momento della presentazione di successive relative pratiche edilizia.

Ai fini della vendita non necessita la redazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto l'immobile è costituito da un magazzino ad uso agricolo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche costruttive del bene posto in pignoramento, si è ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto di vendita costituito da un immobile ad uso magazzino al piano terra con annessa corte di pertinenza, ubicato nel comune di Terracina (LT) in via Pontina S.R. 148 Km. 96,00, località La Nespola, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 83, particella 178, sub 1.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - via Pontina Km 96,00, piano T
Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto unico, è ubicato nel comune di Terracina (LT) in via Pontina S.R. 148 Km. 96,00, località La Nespola, all'interno della zona "E" di P.R.G.; Il bene oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un magazzino ad uso agricolo al piano terra con annessa area cortilizia, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 83, particella 178, sub 1. N.B.: Così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia", non è stato possibile esprimere un corretto parere in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile in esecuzione in quanto il Comune di Terracina ufficio urbanistica

ha potuto fornire il solo titolo edilizio mentre non ha potuto reperire il relativo fascicolo comprensivo dell'elaborato progettuale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 178, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 91.652,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agazia del Territorio riferiti ad immobili siti in Terracina e ricadenti nella zona extraurbana/Zona agricola del Comune; dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. per la tipologia magazzino con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di €. 410,00 al mq e un massimo di €. 630,00 al mq..

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile, tenendo conto dello stato attuale della costruzione così come riscontrato nel corso dei sopralluoghi e delle irregolarità edilizie così come riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia". Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, il grado delle finiture dello stesso, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a €. 400,00/mq..

Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 229,13 (sup. conv.) x €/mq 400,00 (valore unitario)= €. 91.652,00.

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€. 91.652,00) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo pari a circa €. 6.000,00, e delle spese relative agli aggiornamenti catastali, quantizzate in precedenza forfettariamente in €. 2.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: €. 91.652,00 - €. 8.000,00 = €. 83.652,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Magazzino Terracina (LT) - via Pontina Km 96,00, piano T	229,13 mq	400,00 €/mq	€ 91.652,00	100,00%	€ 91.652,00
Valore di stima:					€ 91.652,00

Valore di stima: € 91.652,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese si ritiene siano necessarie ai fini della legittimità edilizia e relative agli aggiornamenti catastali	8000,00	€

Valore finale di stima: € 83.652,00

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€ 91.652,00) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo pari a circa € 6.000,00, e delle spese relative agli aggiornamenti catastali, quantizzate in precedenza forfettariamente in € 2.000,00. Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: € 91.652,00 - € 8.000,00 = € 83.652,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia", non è stato possibile esprimere un corretto parere in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile in esecuzione in quanto il Comune di Terracina ufficio urbanistica ha potuto fornire il solo titolo edilizio mentre non ha potuto reperire il relativo fascicolo comprensivo dell'elaborato progettuale.

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 08/02/2021

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita rep. 32123 del 09.07.2003
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di trasformazione di società rep. 52075 del 12.01.2010
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale immobile
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stralcio mappa catastale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure catastali terreni
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nota trascrizione n. 5424 del 24.04.1990
- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota trascrizione n. 4215 del 30.03.1978
- ✓ N° 11 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 1984 del 14.07.1990- Titolo edilizio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comune di Terracina comunicazione accesso agli atti
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato tecnico- Inquadramento e analisi
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborato tecnico- Schema planimetrico e rilievo
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - via Pontina Km 96,00, piano T
Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto unico, è ubicato nel comune di Terracina (LT) in via Pontina S.R. 148 Km. 96,00, località La Nespola, all'interno della zona "E" di P.R.G.; Il bene oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un magazzino ad uso agricolo al piano terra con annessa area cortilizia, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 83, particella 178, sub 1. N.B.: Così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia", non è stato possibile esprimere un corretto parere in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile in esecuzione in quanto il Comune di Terracina ufficio urbanistica ha potuto fornire il solo titolo edilizio mentre non ha potuto reperire il relativo fascicolo comprensivo dell'elaborato progettuale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 178, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto unico, è ubicato nel comune di Terracina (LT) in via Pontina S.R. 148 Km. 96,00, località La Nespola, all'interno della zona agricola "E" di P.R.G..

Prezzo base d'asta: € 83.652,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.652,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Terracina (LT) - via Pontina Km 96,00, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 178, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	229,13 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta in stato di abbandono, presentando segni di degrado sia nelle pareti esterne che interne, parte degli infissi con i relativi vetri risultano danneggiati, risultano presenti segni di umidità e distacco delle finiture. Per quanto si è potuto accertare durante le fasi di sopralluogo e per quanto precedentemente riportato, il C.T.U. ritiene che il fabbricato necessiti di interventi di manutenzione generale volti alla verifica della conformità e messa a norma degli impianti esistenti all'attuale normativa di legge, sistemazione delle superficie interne ed esterne, ed alla verifica strutturale delle pareti perimetrali e della copertura.		
Descrizione:	Il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto unico, è ubicato nel comune di Terracina (LT) in via Pontina S.R. 148 Km. 96,00, località La Nespola, all'interno della zona "E" di P.R.G.; Il bene oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un magazzino ad uso agricolo al piano terra con annessa area cortilizia, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 83, particella 178, sub 1. N.B.: Così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia", non è stato possibile esprimere un corretto parere in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile in esecuzione in quanto il Comune di Terracina ufficio urbanistica ha potuto fornire il solo titolo edilizio mentre non ha potuto reperire il relativo fascicolo comprensivo dell'elaborato progettuale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 25/09/2013
Reg. gen. 22897 - Reg. part. 2210
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 20/02/2019
Reg. gen. 3974 - Reg. part. 536
Quota: 1/1
Importo: € 44.138,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.069,41

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 12/07/2019
Reg. gen. 15993 - Reg. part. 11373
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****