

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pedace Susanna, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Edificio residenziale adibito a B&B ubicato a Terracina (LT) - STRADA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO, edificio 1, piano T, 1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Sabaudia (LT) - VIA NAPOLI n.3, edificio 1, piano S1-T-1.....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni .....	9
Patti .....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Lotto 2 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali.....	18
Precisazioni .....	19
Patti .....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	38
Riserve e particolarità da segnalare .....	50
Riepilogo bando d'asta .....	54
<b>Lotto 1</b> .....	54
<b>Lotto 2</b> .....	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2022 del R.G.E.....	56
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.079.100,00</b> .....	56
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.129.000,00</b> .....	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	58
<b>Bene N° 1</b> - Edificio residenziale adibito a B&B ubicato a Terracina (LT) - STRADA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO, edificio 1, piano T, 1.....	58
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Sabaudia (LT) - VIA NAPOLI n.3, edificio 1, piano S1-T-1.....	58



## INCARICO

---

All'udienza del 15/02/2023, il sottoscritto Ing. Pedace Susanna, con studio in Via V. Monti, 42 - 04100 - Latina (LT), email susanna.pedace@gmail.com, PEC susanna.pedace@ingpec.eu, Tel. 0773 665877, Fax 0773 665877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edificio residenziale adibito a B&B ubicato a Terracina (LT) - STRADA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO, edificio 1, piano T, 1
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Sabaudia (LT) - VIA NAPOLI n.3, edificio 1, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - EDIFICIO RESIDENZIALE ADIBITO A B&B UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO, EDIFICIO 1, PIANO T, 1**

---

Il bene interessato dalla procedura n° 118/2022 ricadente nel comune di TERRACINA identificato come lotto 1 è sito in un comprensorio turistico balneare ed è censito al foglio 133 mappale 1 sub 3 e 4.

La proprietà è costituita da un lotto pianeggiante di forma regolare pressoché rettangolare, di dimensioni 59,65 mt x 58,90 mt per una superficie complessiva di circa 3.513,00 mq.; è completamente recintata e l'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale S.P. n° 87 – Badino al km 11 +00 mediante ampio passo carraio con cancello automatizzato. Il lotto così come individuato dista circa 10 km dal centro abitato di Terracina ed è sito in prossimità del mare da cui è posto a circa 550,00 mt. ed inoltre è facilmente raggiungibile dalla strada di collegamento S.S. 148 Pontina da cui dista circa Km 4+100.

Allo stato, sul lotto come sopra individuato, si rileva quanto segue in occasione del sopralluogo condotto c/o la proprietà oggetto della procedura di pignoramento n° 118/2022 .

- Un edificio principale ben distanziato dai confini perimetrali del lotto costituito da un fabbricato principale, (ex ONC e quindi realizzato in data anteriore al 1967), completamente ristrutturato nel corso degli anni, edificio posto al centro del lotto che risulta così organizzato e suddiviso:

- una unità immobiliare abitativa, ubicata al piano terra di detto edificio con accesso indipendente, composta da tre stanze, ciascuna dotata di bagno; detta unità è catastalmente individuata al foglio 133 come part. 1 sub. 4 categ. A/2, "Abitazioni di tipo civile" .

una seconda unità immobiliare, anch'essa con accesso indipendente distribuita su due piani e composta da due stanze al piano terra, ciascuna con bagno, e da quattro stanze al piano superiore ciascuna con proprio bagno; catastalmente questa unità è individuata al foglio 133 come part. 1 sub. 3 categ. A/7, "Abitazioni in villini";

- posteriormente, addossato a detto edificio, si rileva un piccolo locale tecnico a livello P.T.

B.Un fabbricato di dimensioni minori, in posizione defilata, che definiamo "dependance" catastalmente annessa alla seconda unità abitativa dell'edificio principale – inclusa nel sub. 3 - e composta da una stanza con accesso indipendente attrezzata come camera da letto e dotata di bagno esclusivo, un porticato/verandato sul fronte dell'immobile, corredato inoltre da un ripostiglio mentre sul retro si rileva un locale deposito, un servizio igienico e, un manufatto "forno" mentre al piano primo raggiungibile con una scala esterna, un piccolo deposito che si estende parzialmente sul solaio di copertura.

L'ampio spazio perimetrale agli edifici è molto ben curato a giardino con inclusa una piscina ubicata sul fronte strada del lotto e un ampio parcheggio pavimentato sul retro del lotto con viabilità di accesso e ampi spazi di



manovra .

Si rappresenta infine che, nello stato di fatto all'atto del sopralluogo, l'intero bene è adibito a funzioni ricettive /di accoglienza nella formulazione del "Bed and breakfast",

All'atto del sopralluogo si è avuta evidenza che l'ospitalità è esercitata in entrambe le unità immobiliari in cui è distinta la proprietà per un offerta complessiva di n° 10 camere differenziate nelle caratteristiche di accoglienza (doppia, tripla, quadrupla) ovvero 3 stanze per la prima unità sita al piano terra, n° 6 stanze per l'unità abitativa sviluppata su due piani (2 camere al P.T. e 4 camere al P.1), n° 1 camera c/o la "dependance". Ognuna delle camere è dotata di condizionatore con aria caldo/freddo, bagno con box doccia e asciugacapelli, frigobar e macchinetta per il caffè presenti anche set bagno e biancheria da letto. Nel porticato / veranda, adiacente agli appartamenti, è ricavato un ambiente per servizio colazioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Non è stato necessario alcun accesso forzoso, in quanto l'attuale occupante ha consentito l'accesso per effettuare i rilievi fotografici e metrici necessari.

## **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A SABAUDIA (LT) - VIA NAPOLI N.3, EDIFICIO 1, PIANO S1-T-1**

---

Il bene interessato dalla procedura, nel comune di Sabaudia è individuato al foglio catastale 116 ed è composto dalla particella 100 che si sviluppa per una superficie di circa 1.350,00 MQ sul quale insiste un fabbricato principale di tipologia "villa unifamiliare" realizzata negli anni 60 che si articola su due piani fuori terra corredati di mansarda e cantina oltre ad un fabbricato secondario, ubicato posteriormente rispetto al fronte strada di via Napoli, con destinazione deposito e autorimesse / box auto.

Il giardino esterno individuato catastalmente come sub 7 "Bene comune non censibile", è accessibile mediante due cancelli di cui uno carrabile, al momento del sopralluogo detto spazio esterno risultava rifinito e molto ben curato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Occorre rilevare tre aspetti importanti ai fini del buon esito della procedura stessa ovvero:

a) la proprietà in uso alla parte esecutata, ed in cui ricade l'immobile pignorato, all'atto del sopralluogo e a seguito di visura catastale è apparsa costituita dall'insieme di due particelle contraddistinte dai mappali 100 e 101 (quest'ultimo di circa mq 270,00); mappali che di fatto sono tra loro contigui, confinanti e funzionalmente uniti tanto che l'accesso carraio ai beni pignorati avviene dalla particella 101 e le manovre di ingresso e di uscita avvengono obbligatoriamente attraversando una parte significativa di detta particella 101.

Tale stato di fatto configura problematiche di servitù di passaggio per raggiungere il fabbricato posteriore adibito a garage e deposito privo di accesso carraio diretto da via Napoli in ragione dei distinti titoli di proprietà risultando il mappale 101 catastalmente intestato al Comune di Sabaudia come da visura catastale allegata.

b) Inoltre, dall'analisi delle planimetrie, si osserva che il confine con la proprietà adiacente lato Ovest, indicata come "Valentini", individuato sul posto anche visivamente da chiara delimitazione a mezzo di siepe, non coincide con il confine catastale come appare segnato nella mappa.

Tale circostanza determina in pratica per il mappale 100 un evidente riduzione del fronte strada per una lunghezza di circa 10 mt. e una sottrazione di uno spicchio di forma pressoché triangolare per una superficie circa 170 mq. determinando nella realtà che il confine fisico della particella 100 risulti arretrato nella proprietà rispetto a quello riportato dai dati catastali.

c) Infine il sub 7, corte a servizio del fabbricato principale, ed il sub 1, ex garage ora residenziale al P.T e ampliamento P.1°, classificati catastalmente come "bene comune non censibile" non sono espressamente menzionati nel pignoramento ma stante la precisazione nell'atto di pignoramento "..... i beni sopra descritti vengono assoggettati a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, e servitù, pertinenze e accessori e frutti degli immobili suddetti " e quindi le rispettive superfici sono state comunque ugualmente considerate ai fini della valutazione.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edificio residenziale adibito a B&B ubicato a Terracina (LT) - STRADA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO, edificio 1, piano T, 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Esaminati gli atti del procedimento risulta depositata la certificazione notarile.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è vedova di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il Sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio) in sede di sopralluogo dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio) risulta libero.

Si allegano certificati anagrafici.

## CONFINI

Strada Provinciale San Felice Circeo ed area giardino, a distacco altra proprietà foglio 133 PART. 414, 1376, 141, 142, 2924.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale - edificio principale sub 4	77,82 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	3,00 m	terra
Residenziale - edificio principale sub 3	51,74 mq	66,87 mq	1	66,87 mq	3,00 m	terra
Residenziale - edificio principale sub 3	80,34 mq	103,75 mq	1	103,75 mq	3,20 m	primo
locale caldaia - edificio principale sub 3	8,40 mq	11,07 mq	0,15	1,66 mq	2,60 m	terra
Residenziale - edificio B sub 3	18,41 mq	26,37 mq	0,80	21,10 mq	3,22 m	terra
ripostiglio - edificio B sub 3	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	3,22 m	terra
Loggia e porticati	41,86 mq	41,86 mq	0,35	14,65 mq	3,30 m	terra
locale deposito - edificio principale sub 3	16,49 mq	16,49 mq	0,50	8,24 mq	2,40 m	terra
locale deposito - edificio B sub 3	17,17 mq	17,17 mq	0,50	8,59 mq	1,80 m	primo
area parking e manovre	25,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	0,00 m	terra
area parking e manovre	602,00 mq	602,00 mq	0,02	12,04 mq	0,00 m	terra
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Giardino	2817,00 mq	2817,00 mq	0,02	56,34 mq	0,00 m	



Sottotetto (non assentito)	35,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	1,90 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>420,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>420,04 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Sono stati effettuati rilievi metrici in loco a campione, riscontrata la sostanziale congruenza dell'ordine di grandezza con le planimetrie catastali sono stati ricavati i dati metrici per la determinazione delle superfici dei cespiti oggetto di esecuzione necessari per la determinazione della superficie commerciale che verrà utilizzata per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/2007 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 133, Part. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 11 VANI Rendita € 766,94 Piano T-1
Dal 16/09/2008 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 133, Part. 1, Sub. 1 Categoria A2, Cons. 12,5 VANI Rendita € 871,52 Piano T-1
Dal 05/12/2008 al 27/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 133, Part. 1, Sub. 2 Categoria A8 Cl.1, Cons. 15 VANI Rendita € 4.648,11 Piano T-1
Dal 27/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 133, Part. 1, Sub. 2 Categoria A8 Cl.1, Cons. 15 VANI Rendita € 4.648,11 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 05/04/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 133, Part. 1, Sub. 2 Categoria A8 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 350 mq Rendita € 4.648,11 Piano T-1
Dal 05/04/2017 al 04/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 133, Part. 1, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5





		Superficie catastale 101 mq Rendita € 534,53 Piano T
Dal 05/04/2017 al 03/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 133, Part. 1, Sub. 3 Categoria A7 Cl.4 Superficie catastale 254 mq Rendita € 2.349,88 Piano T-1
Dal 04/04/2018 al 03/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 133, Part. 1, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 627,50 Piano T

Dalla Denuncia di Variazione del 05/04/2017 risulta che in Data 05/04/2017 è stata soppressa una Unità la particella 1 sub 2 foglio 133. Da essa derivano due Unità in costituzione: foglio 133 particella 1 sub 3 e foglio 133 particella 1 sub 4.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	133	1	3		A7	4		254 mq	2349,88 €	T-1	
	133	1	4		A2	5	4,5	101 mq	627,5 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Relativamente al bene 1 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI



A livello autorizzativo l'attività ricettiva della quale si è avuto riscontro ( pratica SUAP allegata) è regolarizzata limitatamente a tre camere.

## PATTI

---

In seguito a richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate, sull'immobile in oggetto risulta contratto di locazione registrato in data 20.05.2021 presso l'Ufficio TKT - DPLT UT AAPP SUCC RIMB IVA LATINA un atto pubblico a rogito del notaio

Celeste Giuseppe, repertorio 90928/37852, avente ad oggetto gli immobili siti in Terracina – Via San Felice Circeo snc, identificati catastalmente al foglio 133, particella 1, sub 3 e 4. - Contratto di locazione ultranovennale concesso alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la durata di anni 10, senza la possibilità di disdetta prima della scadenza da parte del concedente, con decorrenza dal 14/05/2021. Al termine del decimo anno il contratto si rinnova automaticamente per altri 10 anni salvo che il conduttore dia disdetta con raccomandata a/r almeno sei mesi prima della scadenza . Il concedente non può opporsi al rinnovo e non può dare disdetta."

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava in ottimo stato conservativo esso risultava ristrutturato ed adibito a funzioni ricettive/di accoglienza nella formulazione del "Bed and breakfast", completo in ogni sua parte sia edile che impiantistica.

L'esterno risultava ottimamente curato con prato, piscina e percorsi pedonali, con un ampio parcheggio pavimentato sul retro con viabilità di accesso e spazi di manovra, come evidenziato dal rilievo fotografico redatto dal sottoscritto tecnico incaricato.

## PARTI COMUNI

---

L'intero lotto, come evidenziato nell'elaborato planimetrico e planimetria catastale allegata, è recintato con muretto e siepe ed è parte comune ad entrambi i fabbricati, ad esso si accede mediante un unico cancello carrabile automatizzato, non risulta però inserito in contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Allo stato, in occasione del sopralluogo sul lotto come sopra individuato, si rileva quanto segue :

A. Un edificio principale ben distanziato dai confini perimetrali del lotto costituito da un fabbricato principale, (ex ONC e quindi realizzato in data anteriore al 1967), completamente ristrutturato nel corso degli anni, edificio posto al centro del lotto che risulta così organizzato e suddiviso:

- una unità immobiliare abitativa, ubicata al piano terra di detto edificio con accesso indipendente, composta da tre stanze, ciascuna dotata di bagno; detta unità è catastalmente individuata al foglio 133 come part. 1 sub. 4 categ. A/2, "Abitazioni di tipo civile" .

- una seconda unità immobiliare, anch'essa con accesso indipendente distribuita su due piani e composta da



due stanze al piano terra, ciascuna con bagno, e da quattro stanze al piano superiore ciascuna con proprio bagno; catastalmente questa unità è individuata al foglio 133 come part. 1 sub. 3 categ. A/7, "Abitazioni in villini";

- posteriormente, addossato a detto edificio, si rileva un piccolo locale tecnico a livello P.T.

B. Un fabbricato di dimensioni minori, in posizione defilata, che definiamo "dependance" catastalmente annessa alla seconda unità abitativa dell'edificio principale - inclusa nel sub. 3 - e composta da una stanza con accesso indipendente attrezzata come camera da letto e dotata di bagno esclusivo, un porticato/verandato sul fronte dell'immobile, corredato inoltre da un ripostiglio mentre sul retro si rileva un locale deposito, un servizio igienico e, un manufatto "forno" mentre al piano primo raggiungibile con una scala esterna, un piccolo deposito che si estende parzialmente sul solaio di copertura.

L'ampio spazio perimetrale agli edifici è molto ben curato a giardino con inclusa una piscina ubicata sul fronte strada del lotto e un ampio parcheggio pavimentato sul retro del lotto con viabilità di accesso e ampi spazi di manovra.

Si rappresenta che, nello stato di fatto all'atto del sopralluogo, l'intero bene è adibito a funzioni ricettive /di accoglienza nella formulazione del "Bed and breakfast".

All'atto del sopralluogo si è avuta evidenza che l'ospitalità è esercitata in entrambe le unità immobiliari in cui è distinta la proprietà per un offerta complessiva di n° 10 camere differenziate nelle caratteristiche di accoglienza (doppia, tripla, quadrupla) ovvero 3 stanze per la prima unità sita al piano terra, n° 6 stanze per l'unità abitativa sviluppata su due piani (2 camere al P.T. e 4 camere al P.1), n° 1 camera c/o la "dependance". Ognuna delle camere è dotata di condizionatore con aria caldo/freddo, bagno con box doccia e asciugacapelli, frigobar e macchinetta per il caffè presenti anche set bagno e biancheria da letto. Nel porticato / veranda, adiacente agli appartamenti, è ricavato un ambiente per servizio colazioni.

Al momento del sopralluogo si presentava in ottimo stato di conservazione, e ben rifinito e completo in ogni sua parte, sia nelle parti strutturali che di rifinitura, costituito da materiali di buona qualità esternamente intonacato e tinteggiato con intonaco del tipo civile a tre strati e tinteggiatura di colore chiaro;

Strutture verticali: muratura di pietrame ristrutturato

Copertura: a falde ristrutturata

Manto di copertura: tegole in cotto coibentato, ristrutturato

Pareti esterne ed interne: in muratura ristrutturato.

Infissi esterni : a taglio termico con scuri esterni al battente in legno, Infissi interni: porte in legno.

Finiture interne e stato di conservazione: Internamente l'immobile mostra finiture di buon livello, risulta arredato, climatizzato,

Pavimentazione interna: in monocottura, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono realizzati in monocottura e gres porcellanato; I materiali a vista, utilizzati diffusamente sono, pietra viva, cotto e legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, fognario, telefonico, funzionanti.

Terreno esclusivo: giardino con piscina

Posti auto coperti su area comune recintata con muretto in cls finito a intonaco con sovrastante palizzata in materiale ligneo

Accesso carrabile munito di cancello automatico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/05/2021
- Scadenza contratto: 14/05/2031
- Scadenza disdetta: 14/11/2030

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

In seguito a richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate, sull'immobile in oggetto risulta contratto di locazione registrato in data 20.05.2021 presso l'Ufficio TKT - DPLT UT AAPP SUCC RIMB IVA LATINA un atto pubblico a rogito del notaio

Celeste Giuseppe, repertorio 90928/37852, avente ad oggetto gli immobili siti in Terracina – Via San Felice Circeo snc, identificati catastalmente al foglio 133, particella 1, sub 3 e 4. - Contratto di locazione ultranovennale concesso alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la durata di anni 10, senza la possibilità di disdetta prima della scadenza da parte del concedente, con decorrenza dal 14/05/2021. Al termine del decimo anno il contratto si rinnova automaticamente per altri 10 anni salvo che il conduttore dia disdetta con raccomandata a/r almeno sei mesi prima della scadenza . Il concedente non può opporsi al rinnovo e non può dare disdetta."

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.000,00

- opponibile alla procedura -

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 22/12/1972 al 15/12/1986	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SCOGNAMIGLIO	22/12/1972	101988	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VELLETRI	17/01/1973		2028
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		LATINA	05/01/1973	294	
Dal 15/12/1986 al	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****</b>			



03/05/2023		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/12/1986		
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	27/09/1989	17601	12494
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		LATINA	20/03/1987	38	276

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 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a LATINA il 14/04/2010  
 Reg. gen. 10018 - Reg. part. 2371  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 500.000,00  
 Percentuale interessi: 2,992 %  
 Rogante: CIPRARI MARIA CRISTINA  
 Data: 12/04/2010  
 N° repertorio: 12219  
 N° raccolta: 4426

### Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 08/07/2022

Reg. gen. 19002 - Reg. part. 14049

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note:

### **Oneri di cancellazione**

Risultanze fornite dall'ufficio dell'Agenzia del territorio di Latina, salvo errori od omissioni da parte dell'ufficio medesimo. Si allega ispezione ipotecaria.

Sono risultate inoltre le seguenti formalità pregiudizievoli:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 23/01/2015 REP. 342 TRASCritto IL 17/03/2015 REG.GEN. 5257 REG. PART. 3998 DEL 17/03/2015 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La Cancelleria, dai controlli effettuati nel sistema SIECIC ATTESTA che è stata iscritta la procedura RGE 25/2015 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* estinta in data 22/04/2017 e la procedura RGE 552/2017 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* estinta in data 18/04/2018.

- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 21/05/2021 REG. PART. 9491 REG. GEN. 12547 NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* REP. 90928/37852 DEL 14/05/2021 LOCAZIONE ULTRANOVENNALE del 14/05/2021 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER LA QUOTA DELL'INTERO IN PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI IN TERRACINA FOGLIO 133 PART. 1 SUB 3 E SUB 4 (si allega l'atto).

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In base a quanto rilevato e accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terracina (LT) DIPARTIMENTO IV – AREA AMBIENTE, SVILUPPO SOSTENIBILE, VERDE PUBBLICO, URBANISTICA ED EDILIZIA Settore “URBANISTICA ed EDILIZIA SUE” e anche on line sul sito della Provincia di Latina e del Comune: tavole di PRG, si rileva che la zona dove sono ubicati i beni oggetto della presente procedura esecutiva sono inseriti nell'ambito dell'attuale strumento urbanistico vigente,

la particella 1 del foglio catastale 133 ricade all'interno del PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972.; parte ZONA OMOGENEA “C5” (espansione e ristrutturazione residenziale) con indice fondiario di fabbricabilità 0,30 mc./mq., parte ZONA OMOGENEA F2 RISPETTO STRADALE.

La particella non è interessata da vincoli sovracomunali.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



I fabbricati oggetto di pignoramento furono realizzati nel periodo dell'appoderamento ONC ed identificati con il toponimo PODERE N. 2178 realizzati ai tempi della Bonifica dell'Agro Pontino.

L'immobile adibito a civile abitazione è composto da un piano terra ed un piano primo con accessorio per il sub 3, e di un piano terra ed un locale tecnico per il sub 4, essi sono stati realizzati in data anteriore all'anno 1967.

Da un attento esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terracina, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, risulta che sono state presentate una serie di denunce di inizio attività volte alla ristrutturazione interna ed esterna dei fabbricati come di seguito elencato :

- a) D.I.A per ordinaria manutenzione per la messa in sicurezza degli stabili prot. n. 3266 del 16/03/2007;
- b) D.I.A. per ristrutturazione prot. n° 6038/ del 23.04.2007;
- c) D.I.A. di variante per la realizzazione di coperture a tetto prot. n. 9910/X del 06.08.2007
- d) D.I.A. per i lavori di ristrutturazione interna per diversa distribuzione degli spazi interni, piccole varianti estetiche e creazione di locale tecnico prot. n° 7606/X del 18.06.2008

La Segnalazione Certificata di Agibilità presentata in data 27/07/2017 prot. 38803/I come riferito e documentato dal Tecnico Comunale in sede di accesso agli atti, fu archiviata con esito negativo in quanto la Denuncia di Inizio Attività (fascicolo prot. 28793/I del 01/06/2017) è stata oggetto di annullamento in autotutela.

L'ultimo intervento in Sanatoria di cui alla CILA presentata in data 26/01/2021 prot. 6596 (non contestato dall'Amministrazione stessa) è relativo ad alcune difformità realizzate che consistono nella divisione dell'unità immobiliare originaria in due differenti unità immobiliari.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità fatta eccezione per la diversa distribuzione degli spazi nel sottotetto non assentito.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A livello autorizzativo e come si evince dalla pratica SUAP allegata, l'attività ricettiva della quale si è avuto riscontro è regolarizzata limitatamente a tre camere.

Come dichiarato nella succitata pratica del SUAP i locali in cui si svolge l'attività possiedono le seguenti caratteristiche:

- possiedono i requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo dal regolamento edilizio e dal regolamento di igiene comunale vigenti;
- sono in possesso di certificato di agibilità 38803 27/07/2017
- gli scarichi risultano allacciati alla rete fognante ovvero la struttura dispone di un impianto autonomo di scarico delle acque reflue autorizzato con atto del 13/08/2021 con scadenza il 14/08/2025
- tutti gli impianti presenti (elettrici, di riscaldamento e altro) sono in regola con le specifiche normative e con le revisioni periodiche previste dalle vigenti normative e in particolare da quanto previsto dal D.M.n.37 del 22.01.2008

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Sabaudia (LT) - VIA NAPOLI n.3, edificio 1, piano S1-T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è la vedova di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il Sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sede di sopralluogo dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è celibe.

Si allegano certificati anagrafici del Comune di Sabaudia.

### CONFINI

---

Strada VIA NAPOLI ed area giardino, a distacco altra proprietà foglio 116 PART. 101 di proprietà del COMUNE DI SABAUDIA come da visura catastale allegata (ove risulta ubicato l'accesso carrabile), propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------





	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>Convenzionale</b>		
caldaia	10,32 mq	13,67 mq	0,15	2,05 mq	3,00 m	interrato
Cantina	33,11 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	3,00 m	interrato
Abitazione	168,34 mq	200,07 mq	1	200,07 mq	3,00 m	terra
Abitazione	243,24 mq	282,74 mq	1	282,74 mq	3,00 m	1° e 2°
Magazzino	15,71 mq	21,16 mq	0,50	10,58 mq	2,50 m	terra
Posto auto coperto	29,52 mq	33,30 mq	0,50	16,65 mq	2,50 m	terra
Posto auto coperto	21,52 mq	26,06 mq	0,50	13,03 mq	2,50 m	terra
Balcone coperto	11,04 mq	11,04 mq	0,35	3,86 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	79,54 mq	79,54 mq	0,10	7,95 mq	0,00 m	
Loggia e porticati	19,00 mq	19,00 mq	0,35	6,65 mq	0,00 m	
Veranda	7,99 mq	7,99 mq	0,60	4,79 mq	0,00 m	
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Giardino	913,00 mq	913,00 mq	0,020	18,26 mq	0,00 m	
spazio di manovra scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	0,00 m	
spazio di manovra scoperto	100,00 mq	100,00 mq	0,02	2,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>590,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>590,38 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Tutte le superfici, come già detto, sono state trattate attraverso dei criteri di ponderazione percentuale (sulla falsariga del rif. UNI 10750/98 p.to 4.4)

Le superfici residenziali rilevate al piano terra, primo e mansarda abitabile sono determinate al lordo delle murature e ai fini del calcolo sono considerate al 100%

Le superfici accessorie balconi e terrazze sono state distinte in coperte (chiusure su tre lati) attribuendo incidenze diverse ai primi 25 mq e a quelli eccedenti, analogamente per terrazze scoperte e per logge e porticati. Criterio simile è stato adottato per la valutazione della corte sia nella parte a giardino che per quella utilizzata a spazi di parcheggio scoperto o di manovra dei veicoli.

Infine sono state operate differenziazioni percentuali anche per le superfici non residenziali delle pertinenze.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1986 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 116, Part. 100, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 114,65 Piano T
Dal 15/12/1986 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 116, Part. 100, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 Superficie catastale 26 mq Rendita € 84,08 Piano T
Dal 15/12/1986 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 116, Part. 100, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 58,67 Piano T
Dal 15/12/1986 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 116, Part. 100, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 VANI Superficie catastale 256 mq Rendita € 743,70 Piano S1-T
Dal 15/12/1986 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 116, Part. 100, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 VANI Superficie catastale 256 mq Rendita € 976,10 Piano 1-2

I sub 1 e sub 7 non citati nel presente pignoramento, risultano catastalmente definiti "bene comune non censibile".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	100	2		A2	3	8 VANI	256 mq	743,7 €	S1-T	
	116	100	3		A2	3	10,5 VANI	256 mq	976,1 €	1-2	
	116	100	4		C2	2	16 mq	21 mq	58,67 €	T	



	116	100	5		C6	2	30 mq	35 mq	114,65 €	T	
	116	100	6		C6	2	22	26 mq	84,08 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

a) la proprietà in uso alla parte esecutata, ed in cui ricade l'immobile pignorato, all'atto del sopralluogo e a seguito di visura catastale è apparsa costituita dall'insieme di due particelle contraddistinte dai mappali 100 e 101 (quest'ultimo di circa mq 270,00); detti mappali di fatto sono tra loro contigui, confinanti e funzionalmente uniti tanto che l'accesso carraio ai beni pignorati avviene dalla particella 101 e le manovre di ingresso e di uscita avvengono obbligatoriamente attraversando una parte significativa di detta particella 101.

Tale stato di fatto configura problematiche di servitù di passaggio per raggiungere il fabbricato posteriore adibito a garage e deposito privo di accesso carraio diretto da via Napoli in ragione dei distinti titoli di proprietà risultando il mappale 101 catastalmente intestato al Comune di Sabaudia (come da visura catastale che si allega).

b) Inoltre dall'analisi delle planimetrie, si osserva che il confine con la proprietà adiacente lato Ovest, individuato sul posto anche visivamente da chiara delimitazione a mezzo di siepe, non coincide con il confine catastale come appare segnato nella mappa.

Tale circostanza determina in pratica per il mappale 100 un evidente riduzione del fronte strada per una lunghezza di circa 10 mt. e una sottrazione di uno spicchio di forma pressoché triangolare per una superficie circa 170 mq. determinando nella realtà che il confine fisico della particella 100 risulti arretrato nella proprietà rispetto a quello riportato dai dati catastali.

Da indagini effettuate presso gli uffici Comunali non risultano atti giustificativi di tali modifiche.

Inoltre il sub 1 definito catastalmente "bene comune non censibile" e descritto nell'elaborato planimetrico (atrio e scale ai sub 2 e 3), risultava al momento dei sopralluoghi ancora adibito a studio come da progetto approvato.

I sub 1 e sub 7 facenti parte della proprietà ma non citati nel presente pignoramento, risultano catastalmente definiti "bene comune non censibile".

### **PRECISAZIONI**

Esaminati gli atti del procedimento risulta depositata la certificazione notarile.

Occorre altresì rilevare tre aspetti rilevanti ai fini del buon esito della procedura stessa ovvero:

a) la proprietà in uso alla parte esecutata, ed in cui ricade l'immobile pignorato, all'atto del sopralluogo e a seguito di visura catastale è apparsa costituita dall'insieme di due particelle contraddistinte dai mappali 100 e 101 (quest'ultimo di circa mq 270,00); detti mappali di fatto sono tra loro contigui, confinanti e funzionalmente uniti tanto che l'accesso carraio ai beni pignorati avviene dalla particella 101 e le manovre di ingresso e di uscita avvengono obbligatoriamente attraversando una parte significativa di detta particella 101.

Tale stato di fatto configura problematiche di servitù di passaggio per raggiungere il fabbricato posteriore adibito a garage e deposito privo di accesso carraio diretto da via Napoli in ragione dei distinti titoli di proprietà risultando il mappale 101 catastalmente intestato al Comune di Sabaudia. (si allega visura catastale storica)



b) Inoltre, dall'analisi delle planimetrie, si osserva che il confine con la proprietà adiacente lato Ovest, individuato sul posto anche visivamente da chiara delimitazione a mezzo di siepe, non coincide con il confine catastale come appare segnato nella mappa.

Tale circostanza determina in pratica per il mappale 100 un evidente riduzione del fronte strada per una lunghezza di circa 10 mt. e una sottrazione di uno spicchio di forma pressoché triangolare per una superficie circa 170 mq. determinando nella realtà che il confine fisico della particella 100 risulti arretrato nella proprietà rispetto a quello riportato dai dati catastali .

c) Infine il sub 7, corte a servizio del fabbricato principale, ed il sub 1, ex garage ora residenziale al P.T sono classificati catastalmente come "bene comune non censibile" il sub 1 e sub 7 non sono espressamente menzionati nel pignoramento ma stante la precisazione nell'atto di pignoramento "..... i beni sopra descritti vengono assoggettati a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, e servitù, pertinenze e accessori e frutti degli immobili suddetti ", le rispettive superfici sono state comunque ugualmente considerate ai fini della valutazione.

## PATTI

---

nella concessione n. 1818 in data 27/02/1979 relativa alla sopraelevazione si fa riferimento ai mappali 100-101;

La proprietà in uso alla parte eseguita, ed in cui ricade l'immobile pignorato, all'atto del sopralluogo e a seguito di visura catastale è apparsa costituita dall'insieme di due particelle contraddistinte dai mappali 100 e 101 (quest'ultimo di circa mq 270,00); detti mappali di fatto sono tra loro contigui, confinanti e funzionalmente uniti tanto che l'accesso carraio ai beni pignorati avviene dalla particella 101 e le manovre di ingresso e di uscita avvengono obbligatoriamente attraversando una parte significativa di detta particella 101.

Tale stato di fatto configura problematiche di servitù di passaggio per raggiungere il fabbricato posteriore adibito a garage e deposito privo di accesso carraio diretto da via Napoli in ragione dei distinti titoli di proprietà risultando il mappale 101 catastalmente intestato al Comune di Sabaudia (come da visura catastale che si allega).

Inoltre dall'analisi delle planimetrie, si osserva che il confine con la proprietà adiacente lato Ovest, individuato sul posto anche visivamente da chiara delimitazione a mezzo di siepe, non coincide con il confine catastale come appare segnato nella mappa.

Tale circostanza determina in pratica per il mappale 100 un evidente riduzione del fronte strada per una lunghezza di circa 10 mt. e una sottrazione di uno spicchio di forma pressoché triangolare per una superficie circa 170 mq. determinando nella realtà che il confine fisico della particella 100 risulti arretrato nella proprietà rispetto a quello riportato dai dati catastali .

Da indagini effettuate presso gli uffici Comunali non risultano atti giustificativi di tali modifiche.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato adibito a funzioni residenziali nella sua completezza presenta uno stato manutentivo normale, il prospetto a nord presenta tracce di umidità. L'immobile non risulta essere stato oggetto di ristrutturazioni recenti, l'edificio presenta un aspetto signorile con soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive, è al centro di un ampio spazio perimetrale all'edificio adibito a giardino che risulta molto ben curato, entro cui trova ubicazione una pertinenza dedicata a 2 box auto e un magazzino.

L'immobile presenta una comoda viabilità di accesso e ampi spazi di manovra fermo restando quanto già detto nelle precisazioni e riserve.



## PARTI COMUNI

L'intero lotto, come evidenziato nell'elaborato planimetrico e planimetria catastale allegata, è recintato, ad esso si accede mediante un cancello pedonale ed un cancello carrabile, non risulta inserito in contesto condominiale. I sub 1 e sub 7 risultano catastalmente definiti "bene comune non censibile" e pertanto sono compresi tutti i diritti di proprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non accertabili ma, data l'epoca di costruzione dell'immobile sono ipotizzabili in pietra calcarea, muratura in elevazione mista in tufo e mattoni, solai tipo Varese e in latero-cemento

Strutture verticali: struttura mista;

Solai: solai in latero-cemento;

Copertura: copertura a falde Manto di copertura: tegole in cotto ;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura portante, pareti interne miste in muratura portante e in forati; Pavimentazione interna: pavimentazione mista in cotto, parquet, marmo e piastrelle per i servizi;

Infissi esterni ed interni: porte d'ingresso blindate in legno, porte interne in legno tamburato e vetrate, infissi esterni in legno con vetro singolo e scuri;

l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, termico, impianto di riscaldamento con elementi radianti nei vari ambienti, e di impianto di citofono.

Terreno esclusivo: giardino, spazio di manovra, l'immobile è dotato di soffitta, cantina / magazzino e 2 garage.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a ROMA (RM) il 20/03/1933 (madre) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a TERRACINA (LT) il 14/04/1968 (figlio) come da certificato di residenza allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1986 al 03/05/2023	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/12/1986		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	27/09/1989	17601	12494
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	20/03/1987	38	276

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 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a LATINA il 14/04/2010  
 Reg. gen. 10018 - Reg. part. 2371  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 500.000,00  
 Percentuale interessi: 2,992 %  
 Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Data: 12/04/2010  
 N° repertorio: 12219  
 N° raccolta: 4426

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
 Trascritto a LATINA il 08/07/2022  
 Reg. gen. 19002 - Reg. part. 14049  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Note:

Risultanze fornite dall'ufficio dell'Agenzia del territorio di Latina, salvo errori od omissioni da parte dell'ufficio medesimo. Si allega ispezione ipotecaria.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è situato nel territorio di Sabaudia che ricade:

- nell'ambito del PRG del Comune di Sabaudia approvato con D.G.R. del Lazio n. 3729 del 02/08/1977 in zona "Residenziale 2", Articolo 11 N.T.A.;
- nell'ambito del P.P.E. del Centro Urbano del Comune di Sabaudia approvato con D.C.C. n. 253 del 24/09/1980 in zona "Residenziale 2", Articolo 11 N.T.A.;
- nell'ambito del P.T.P. Sub-Ambito 13/1, approvato con LL.RR. nn. 24 e 25 del 06/07/1998 e s.m.i. in zona di tutela paesaggistica classificata "L/a" disciplinata dall'art. 34 del testo coordinato delle N.T.A.
- nel sistema del "Paesaggio degli insediamenti urbani" del P.T.P.R. adottato con D.G.R. 25 luglio 2007 n. 556 e 21 dicembre 2007 n. 1025, e pubblicato sul supplemento ordinario n. 14 al BURL del 14/02/2008, disciplinato dall'art. 27 delle N.T.A.
- in area disciplinata dall'art.6 (Protezione delle coste dei laghi) - art. 9 (protezione dei parchi e delle riserve naturali) della L.R. 24/98
- in area sottoposta a vincolo del D.Lgs. 42/04 imposto con DD.MM. 07/03/1956 e 20/07/1967.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato oggetto di pignoramento fu realizzato in parte prima del 01/09/1967, successivamente al parere espresso dalla Commissione edilizia Comunale nella seduta del 14/04/1959 con progetto relativo alla realizzazione di "casa sul lago a Sabaudia" proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sul lotto N. B4 del Piano Regolatore Comunale e prevedeva un Piano Terra,

- successivamente con concessione n. 1818 in data 27/02/1979 fu autorizzata la sopraelevazione (nella concessione si fa riferimento ai mappali 100-101 si precisa che il mappale 101 risulta di proprietà del Comune di Sabaudia)).

- successivamente in seguito alla domanda di sanatoria dell'11/04/2008 prot. 8714, con determinazione paesaggistica n. 600 del 26/06/2014 rif. pratica 919 L.47/85 - soprintendenza protocollo 4613 del 13/02/2014 - viene autorizzata la realizzazione di un locale seminterrato - varianti di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra e nel sottotetto- varianti estetiche con maggior volume rispetto al progetto originale - realizzazione di un fabbricato distaccato ad uso deposito e rimessa il tutto e in parte in difformità alla concessione di costruzione n. 1818 del 27/02/1979 (rif. istanza 5352 del 27/03/1986) determinazione subordinata al pagamento dell'Indennità risarcitoria prevista dall'Art. 167 del D.Lgs.42/2004 che attualmente non risulta pagata.



### **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.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluoghi e l'autorizzazione in sanatoria rilasciata nel 2014 va tuttavia evidenziato che la stessa non è ancora definita per mancato pagamento dell'indennità risarcitoria.

Non è stata possibile la redazione dell'APE per la mancanza del libretto di impianto.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **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 dei seguenti lotti:

#### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Edificio residenziale adibito a B&B ubicato a Terracina (LT) - STRADA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO, edificio 1, piano T, 1  
Il bene interessato dalla procedura n° 118/2022 ricadente nel comune di TERRACINA identificato come





lotto 1 è sito in un comprensorio turistico balneare ed è censito al foglio 133 mappale 1 sub 3 e 4. La proprietà è costituita da un lotto pianeggiante di forma regolare pressoché rettangolare, di dimensioni 59,65 mt x 58,90 mt per una superficie complessiva di circa 3.513,00 mq.; è completamente recintata e l'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale S.P. n° 87 - Badino al km 11 +00 mediante ampio passo carraio con cancello automatizzato. Il lotto così come individuato dista circa 10 km dal centro abitato di Terracina ed è sito in prossimità del mare da cui è posto a circa 550,00 mt. ed inoltre è facilmente raggiungibile dalla strada di collegamento S.S. 148 Pontina da cui dista circa Km 4+100. Allo stato, sul lotto come sopra individuato, si rileva quanto segue in occasione del sopralluogo condotto c/o la proprietà oggetto della procedura di pignoramento n° 118/2022 . A.Un edificio principale ben distanziato dai confini perimetrali del lotto costituito da un fabbricato principale, (ex ONC e quindi realizzato in data anteriore al 1967), completamente ristrutturato nel corso degli anni, edificio posto al centro del lotto che risulta così organizzato e suddiviso: - una unità immobiliare abitativa, ubicata al piano terra di detto edificio con accesso indipendente, composta da tre stanze, ciascuna dotata di bagno; detta unità è catastalmente individuata al foglio 133 come part. 1 sub. 4 categ. A/2, "Abitazioni di tipo civile" . - una seconda unità immobiliare, anch'essa con accesso indipendente distribuita su due piani e composta da due stanze al piano terra, ciascuna con bagno, e da quattro stanze al piano superiore ciascuna con proprio bagno; catastalmente questa unità è individuata al foglio 133 come part. 1 sub. 3 categ. A/7, "Abitazioni in villini"; - posteriormente, addossato a detto edificio, si rileva un piccolo locale tecnico a livello P.T. B.Un fabbricato di dimensioni minori, in posizione defilata, che definiamo "dependance" catastalmente annessa alla seconda unità abitativa dell'edificio principale - inclusa nel sub. 3 - e composta da una stanza con accesso indipendente attrezzata come camera da letto e dotata di bagno esclusivo, un porticato/verandato sul fronte dell'immobile, corredato inoltre da un ripostiglio mentre sul retro si rileva un locale deposito, un servizio igienico e, un manufatto "forno" mentre al piano primo raggiungibile con una scala esterna, un piccolo deposito che si estende parzialmente sul solaio di copertura. L'ampio spazio perimetrale agli edifici è molto ben curato a giardino con inclusa una piscina ubicata sul fronte strada del lotto e un ampio parcheggio pavimentato sul retro del lotto con viabilità di accesso e ampi spazi di manovra . Si rappresenta infine che, nello stato di fatto all'atto del sopralluogo, l'intero bene è adibito a funzioni ricettive /di accoglienza nella formulazione del "Bed and breakfast", All'atto del sopralluogo si è avuta evidenza che l'ospitalità è esercitata in entrambe le unità immobiliari in cui è distinta la proprietà per un offerta complessiva di n° 10 camere differenziate nelle caratteristiche di accoglienza (doppia, tripla, quadrupla) ovvero 3 stanze per la prima unità sita al piano terra, n° 6 stanze per l'unità abitativa sviluppata su due piani (2 camere al P.T. e 4 camere al P.1), n° 1 camera c/o la "dependance". Ognuna delle camere è dotata di condizionatore con aria caldo/freddo, bagno con box doccia e asciugacapelli, frigobar e macchinetta per il caffè presenti anche set bagno e biancheria da letto. Nel porticato / veranda, adiacente agli appartamenti, è ricavato un ambiente per servizio colazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 1, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 133, Part. 1, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 1.090.000,00

Per procedere alla stima del complesso occorre prioritariamente determinare la "superficie" che è interessata dalla procedura; nel merito delle superfici da porre a base della stima occorre puntualizzare che deve essere adotta la superficie commerciale.

Per superficie commerciale è da intendersi quella che comprende oltre alla superficie interna calpestabile, anche, in percentuali diverse secondo dei coefficienti di parametrizzazione, le superfici esterne e quelle di pertinenza quali balconi, cantine, locali deposito, box auto, verande etc..

Nella valutazione delle superfici inoltre occorre precisare anche che in aggiunta alla superficie strettamente calpestabile, ovvero quella superficie degli interni che si ha a disposizione, si debba tener conto anche dello spessore a terra dei muri perimetrali e portanti interni e delle tramezzature ( superficie lorda).

$S_{\text{Commerciale}} = \Sigma (\text{superficie calpestabile} + \text{superficie occupata murature}) \times \text{indice di ponderazione } \%$



Il tutto va trattato attraverso dei criteri di ponderazione percentuale sulla base della tabella che segue (sulla falsariga del rif. UNI 10750/98 p.to 4.4)

Si evidenzia che all'atto del sopralluogo, da un controllo a campione in alcuni punti significativi, le dimensioni risultano "congruenti" nel loro ordine di grandezza con quanto catastalmente riportato e con gli elaborati grafici presenti presso l'Amministrazione; tuttavia allo stato si sono rilevate anche alcune difformità.

Nello specifico la difformità più rilevante e degna di nota che si è riscontrata riguarda l'edificio principale; al piano primo infatti si rileva nel sottotetto la presenza di una stanza e di due locali bagni, situazione non rispondente con le planimetrie catastali e progettuali presenti c/o l'ufficio tecnico comunale e con il titolo edilizio che invece evidenzia un sottotetto non abitabile.

Ai fini dei calcoli estimativi, si è adottata la superficie convenzionale complessiva, estrapolata dalle planimetrie, tenendo conto della difformità sopra richiamata mediante coeff. riduttivo il tutto come riassunto nella seguente tabella esplicativa.

#### Superficie Convenzionale Complessiva

(la superficie convenzionale è definita tramite l'applicazione di alcuni coefficienti che equiparano la superficie non residenziale a quella residenziale al fine di omogeneizzare ad una unica superficie complessiva per determinare una superficie commerciale oggetto di compravendita)

#### Note

Tutte le superfici, come già detto, sono state trattate attraverso dei criteri di ponderazione percentuale (sulla falsariga del rif. UNI 10750/98 p.to 4.4). Le superfici residenziali rilevate sono determinate al lordo delle murature e ai fini del calcolo sono considerate al 100%. Infine sono state operate differenziazioni percentuali anche per le superfici non residenziali delle pertinenze.

Le superfici accessorie sono state tra loro distinte porticati magazzini etc.. attribuendo incidenze diverse

Criterio simile è stato adottato per la valutazione della corte sia nella parte a giardino che per quella utilizzata a spazi di parcheggio scoperto o di manovra dei veicoli distinguendo i primi 25 mq e quelli eccedenti.

Per tutto quanto esaminato e considerato la superficie commerciale posta a base della valutazione del bene è di MQ 420,04

Definita la superficie commerciale da considerare ai fini della valutazione estimativa si può passare alla determinazione del valore al mq. della superficie ponderata da porre a base della stima.

Si richiama, ai fini dell'attribuzione del valore unitario, che l'edificio è adibito a funzioni residenziali nella sua completezza è al centro di un ampio spazio perimetrale all'edificio che risulta molto ben curato a giardino entro cui trova ubicazione una pertinenza dedicata, una piscina, posti auto coperti una comoda viabilità di accesso e ampi spazi di manovra.

Tutto quanto sopra rappresentato si procede alla definizione del valore del bene pignorato.

Occorre premettere che il valore di un bene immobiliare dipende da una gamma vastissima di fattori.

L'elenco dei fattori da considerare è molto lungo, a cominciare dalle caratteristiche tecniche dell'immobile, dunque metratura, struttura, numero di bagni, ampiezza di eventuali spazi aperti quali balconi, terrazze o giardini e molto altro ancora. Nella definizione del valore di un immobile concorrono ovviamente la presenza di pavimenti e rivestimenti di qualità, di serramenti, porte blindate arredamento e quant'altro sia utile per renderlo confortevole funzionale e sicuro.

Il valore commerciale di un immobile è inoltre fortemente correlato anche al luogo in cui si trova: come noto i prezzi degli immobili variano in modo consistente anche nell'ambito del medesimo territorio, peraltro, si possono registrare delle differenze molto consistenti tra i prezzi dei vari immobili dovute esclusivamente a fattori esterni.

Tra gli altri parametri che incidono sulla valutazione di un immobile è da porre la domanda di mercato:



un aspetto da non trascurare in una valutazione immobiliare.  
Per quanto premesso quindi il valore del bene immobiliare non è riconducibile al solo e mero calcolo matematico ottenuto moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edificio residenziale adibito a B&B Terracina (LT) - STRADA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO, edificio 1, piano T, 1	420,04 mq	2.595,00 €/mq	€ 1.090.003,80	100,00%	€ 1.090.000,00
				Valore di stima:	€ 1.090.000,00

Valore di stima: € 1.090.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1,00	%

**Valore finale di stima: € 1.079.100,00**

La scrivente ha operato la formazione di un unico lotto, poiché tutta la struttura è adibita di fatto ad attività ricettiva tipo B.& B.

#### METODO DI STIMA

Detto che la stima è frutto di una valutazione più ampia che ingloba oltre l'analisi di aspetti strettamente tecnici, posizionali e funzionali sopracitati anche ulteriori parametri che investono altre analisi indirette (dettagli notarili, contratti, certificazioni urbanistiche e catastali) trattate in altra parte della presente consulenza, stabilire un valore congruo del bene equivale a definire IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO; A tal fine per tener conto dei vari aspetti appena richiamati si è ritenuto che per determinare il più probabile valore di mercato si è adottato prima un metodo comparativo e successivamente un metodo analitico per capitalizzazione dei redditi assumendo la media tra i valori definiti.

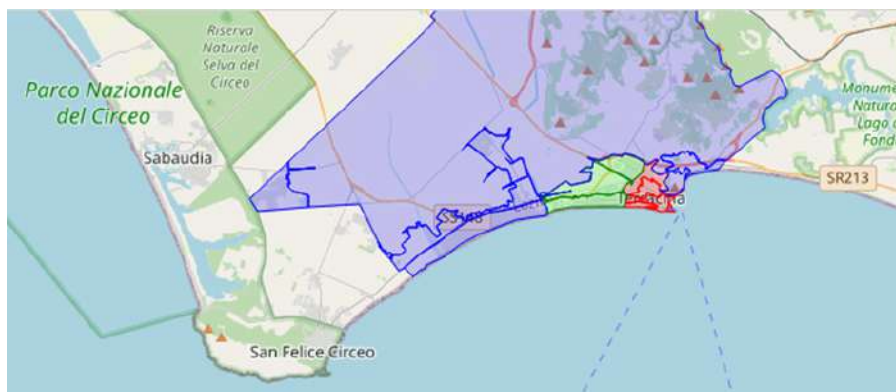
METODO COMPARATIVO Stima mediante i valori estratti da tabelle OMI e dalle analisi di mercato mediante i Borsini Immobiliari

#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI

Tra gli strumenti per stabilire il "giusto" prezzo la base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo della casa al metro quadro in base a determinati parametri).



L'osservatorio dell'agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un "range" di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. È necessario precisare che, non essendo disponibili dati certi, in merito ai reali valori conclusivi delle transazioni immobiliari, non potendo applicare la metodologia di stima MCA che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti da atti formali e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, si è ritenuto di dover fare riferimento, almeno in prima battuta, ai valori stilati dall'OMI. Relativamente al territorio di riferimento del Comune di Terracina si ha:



Fascia di riferimento borsini immobiliari



Comune: TERRACINA

Fascia/zona: Suburbana/STRADA P.LE S. FELICE CIRCEO/PARTE- VIA MEDIANA I TRATT  
O - STRADA LESTRA MATTONI - STRADA DELLA CROCETTA.

Codice zona: E3

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2100	L	5,2	7,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	2100	3000	L	7,8	10,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1400	L	4,6	6,5	N
Box	Normale	530	790	L	2,2	3,1	N
Ville e Villini	Normale	1650	2450	L	6,1	9,1	N

Si è provveduto ad effettuare delle indagini di mercato su piazza che hanno consentito di appurare le quotazioni per gli immobili residenziali in vendita nel comune di Terracina riscontrando nel mercato immobiliare di riferimento oscillazioni dei prezzi tra un minimo di 580 €/mq ed un valore massimo di 4.155 €/mq, a seconda della zona e del periodo dell'anno essendo influenzato dalla vocazione turistica estiva. La maggioranza delle richieste attestata sul valore di 2.400 €/mq congruente con il valore della tabella OMI. Nello specifico a Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.568 al metro quadro, con un aumento del 3,97% rispetto a Dicembre 2022 (2.470 €/m<sup>2</sup>). Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.371 al metro quadro e per il mercato delle locazioni si sono raggiunti e superati anche i 17,00 €/mq. Di seguito si riporta la dinamica dei prezzi a Sabaudia e le quotazioni immobiliari rilevate per la tipologia di interesse nel secondo semestre 2023 che manifestano anche una certa diversità per i valori delle locazioni rispetto alla indicazione OMI

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 2.250 /m <sup>2</sup>	€ 12,6 /m <sup>2</sup> /mese		- appartamenti
bifamiliare	€ 2.250 /m <sup>2</sup>	-		- bifamiliari
casa indipendente	€ 2.350 /m <sup>2</sup>	€ 13,1 /m <sup>2</sup> /mese		- case indipendenti
casa semindipendente	€ 2.150 /m <sup>2</sup>	-		- case semindipendenti
quadrivano	€ 2.200 /m <sup>2</sup>	-		- quadrivani
trivano	€ 2.400 /m <sup>2</sup>	-		- trivani
villa	€ 2.350 /m <sup>2</sup>	€ 13,9 /m <sup>2</sup> /mese		- ville
villetta a schiera	€ 2.350 /m <sup>2</sup>	-		- villette a schiera

#### IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO;

Si sottolinea ancora una volta che tali quotazioni, se utilizzate da sole, non hanno valore probatorio e quindi non possono dimostrare l'effettivo valore di un edificio, giacché rappresentano infatti solo delle presunzioni e



non corrispondono per forza alla realtà. Sono rappresentative degli edifici prevalenti nella zona considerata e dell'immobile più frequente sul mercato circostante, dello stato conservativo più comune in parti limitrofe e da ciò ne consegue che per assumere carattere probante hanno necessità di essere integrate e quindi calibrate con altri elementi e considerazioni derivanti dai borsini immobiliari correnti su piazza. Tuttavia in un tale contesto costituiscono un riferimento e tornano utili nella definizione di un valore di base e di massima per meglio orientarsi sul mercato per capire se la stima dell'immobile è attendibile potendo rientrare nei valori della media.

Occorre sottolineare che i "Borsini Immobiliari" esprimono gli "asking price", cioè l'offerta in vendita ovvero quella formulata dal venditore e, come già richiamato, tale valore attribuito non può essere preso come un prezzo finito, ne consegue che detto valore nel corso della contrattazione sarà sicuramente assoggettato ad un ribasso. Il prezzo di vendita infatti è stabilito dalle leggi della domanda/offerta sul mercato nel preciso momento in cui viene effettuata la compravendita. Al fine di poter stimare il più probabile valore di mercato, è necessario applicare dei coefficienti che tengano conto delle caratteristiche principali da comparare (la superficie, livello, numero di servizi e utility presenti, l'affaccio, lo stato di manutenzione, gli aspetti energetici, etc...) Tutte queste caratteristiche immobiliari, si trasformano in "prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo totale al variante della caratteristica" dal che la necessità della definizione di un coefficiente correttivo da applicare al valore economico individuato. Ai fini della valutazione estimativa in oggetto si ritiene che il prezzo base più congruo da assumere per il bene in esame, in ragione dell'andamento del mercato immobiliare e delle indagini, sia pari

Comune	Vendita €/mq	Affitto €/mq
Terracina	2.350	17,00

Assunto che sia lecito acquisire come valore di partenza il valore unitario di 2.350 €/mq, è opportuno applicare come detto dei coefficienti volti a tener conto delle peculiarità del bene oggetto della procedura e per fare ciò è necessario definire quindi dei parametri che possano, quanto più oggettivamente possibile, definirne le caratteristiche peculiari e l'appeal del bene sul mercato immobiliare.

A tal fine si utilizzano i cosiddetti coefficienti di merito o correttivi per rendere la stima più "personalizzata" possibile quantificando sia i punti di forza che di debolezza

Fattori posizionali dell'Edificio					
Posizione	ricercata	x	0,5	Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, etc	0,5
relativa	normale		0		
alla zona OMI	degradata		-0,3		
	Vicini < 300 m		0,3	Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, etc...etc	
Servizi Pubblici	Lontani 300<d<3000		0		
	Assenti > 3000 m	x	-0,3		-0,3
	Vicini < 300 m		0,5	Treni, autobus, metro, tram, taxi, etc..	
Trasporti pubblici	Lontani 300<d<3000		0		
	Assenti > 3000 m	x	-0,5		-0,5
	Vicini < 300 m		0,1	Super e ipermercati, centri commerciali, centri	



				<i>acquisiti etc...</i>	
<b>Servizi Commerciali</b>	Lontani $300 < d < 3000$	x	0		0
	Assenti $> 3000 m$		-0,1		
	Vicini $< 300 m$		0,1	<i>Parchi, Giardini, boschi, percorsi natura, etc.</i>	
<b>Verde Pubblico</b>	Lontani $300 < d < 3000$	x	0		0
	Assenti $> 3000 m$		-0,1		
	Normale		0	<i>Aree, zone, Piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi ( tax free)</i>	
<b>Dotazione Parcheggi</b>	Scarsa	x	-0,1		-0,1
	Assenti		-0,1		
<b>SOMMANO</b>					<b>-0,4</b>

### Caratteristiche Intrinseche dell'Edificio

<b>Vetustà edificio</b>	In costruzione		0	<i>Anno di costruzione e/o di ristrutturazione profonda</i>	
	Edificazione nuova		20		
	< 5 anni		5		
	5 ÷ 10 anni		0		
	10 ÷ 15 anni	x	-5	<i>ristrutturazione anno 2009</i>	-5
	15 ÷ 20 anni		-10		
	20 ÷ 30 anni		-20		
	oltre 30 anni		-30		
<b>Livello</b>	Nuovo ristrutturato ottimo	x	3	<i>Non necessita di interventi manutentivi straordinari per i prossimi 20 anni</i>	3
<b>Manutentivo</b>	normale		0	<i>Non necessita di interventi manutentivi straordinari per i prossimi 10 anni</i>	
<b>complessivo</b>	Scadente		-3	<i>Necessita di interventi manutentivi straordinari immediati o nei prossimi anni</i>	
	Aspetto Signorile	x	3	<i>Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.</i>	3
<b>Finiture edificio</b>	Normali		0		
	Economiche		-1	<i>Spazi comuni minim, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture e sterne approssimative vialetti mal illuminati</i>	
<b>Caratteristiche Architettoniche</b>	Prestigiose		3	<i>Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi ( marmi, stucchi, etc.) Illuminazione scenografica</i>	
<b>dell'Edificio</b>	Distintive	x	1	<i>Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione</i>	1



	Normali		0		
<b>Pertinenze comuni</b>	Distintive	x	0,5	<i>Pertinenze comuni curate e ben attrezzate</i>	0,5
	Normali		0		
	Scarse		-0,5	<i>Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate</i>	
	Distintivo	x	0,5		0,5
<b>Androne/Ingresso</b>	Normali		0		0
	Scarso				
<b>SOMMANO</b>					<b>3</b>

<b>Prospicenza</b>	Di pregio		0,2		
	Normali	x	0		0
	Degradata		-0,5		
<b>Sicurezza</b>	Vigilanza		0,5		
	Portierato		0,3		
	Normale	x	0		0
<b>Ascensore</b>	Presente		0		
	Assente	x	-0,5		-0,5
	nota			<i>Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con - 0,05 per ogni piano non servito (escluso piano terra)</i>	
<b>Nr. Unità Abitative nel Fabbricato</b>	1		3		
	2		1		
	da 3 a 9	x	0	<i>(attività ricettiva - 9 stanze indipendenti con bagno)</i>	
	da 9 a 18		-1		-1
	da 18 a 45		-2		
	oltre 45		-3		
<b>Piani Fuori Terra</b>	1		1		
	2	x	0,5		0,5
	oltre 2 ( fattore x per piano)		-0,1	<i>Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,1 per ogni piano fuori terra</i>	
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>	Residenziale	x	0		0
	Commerciale		-0,1		
<b>SOMMANO</b>					<b>-1</b>

### Caratteristiche Intrinseche dell'Immobile





<b>Livello manutentivo</b>	Ottimo	x	3	Nuovo o non necessita di manutenzioni per i prossimi 20 anni	3
	Normale		0	Non necessita di manutenzioni per i prossimi 10 anni	
	Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzioni ordinarie nei prossimi 5 anni	
<b>Finiture immobile</b>	Signorili		3	Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C	
	Normali	x	0	Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D	0
	Economiche		-1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	
<b>Caratteristiche Architettoniche</b>	Prestigiose		3	Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)	
	Distintive	x	1	Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.	1
	Normali		0	Pianta, volumi e geometrie semplici.	
<b>Piano</b> <i>( in caso di condominio)</i>	Piano terra		-0,1		
	Piano terra con giardino	x	0,1		0,1
	Rialzato/ primo	x	0		0
	Ultimo		0,2		
	Attico		0,5		
<b>Piani interni all'abitazione</b>	1		1		
	2	x	0		0
	3		-0,5		
	più di tre		-0,3		
	( fattore x per piani)				
<b>Bagni e Servizi nell'abitazione</b>	Bagni ( n° camere - n° bagni per fattore )	x	0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca. N°9 camere - n°9 bagni	0,3
	Servizio Giorno		0,5	Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.(2 x0,5)	
	Lavanderia		0,2		
	Ripostiglio		0,2	n° 2 rip x 0,2	0,4
<b>Vista Esterna</b>	Di pregio		1	Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.	
	Normale	x	0		0



	Scadente		-1		
<b>Esposizione</b>	Ottimale	x	1		1
	Normale		0		
	Scadente		-1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.	
<b>Luminosità</b>	Eccellente		1	(> 1/8 sup. int. + solar design)	
	Buona	x	0,5	(>1/8 sup. int.)	0,5
	Normale		0	(≈ 1/8 sup. int.)	
			-0,5	(< 1/8 sup. int.)	
<b>Impianti</b>	Di Lusso		1	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni, Imp. allarme, clima.	
	Ottimi		0,5	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni	
	Buoni		0,3	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.	
	Normali	x	0	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,	0
	Economici		-0,9		
<b>Spazi Interni</b>	Spaziosi		1		1
	Normali		0		
	Ridotti		-1		
<b>Distribuzione interna</b>	Accurata		1	Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.	1
	Normale		0		
	Approssimativa		-0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.	
<b>SOMMANO</b>					<b>8,3</b>

Per il bene in esame si adotta un coeff. F = 9,9 % (somma delle singole tabelle)

Per quanto sopra rappresentato, tenuto conto della tabella di elaborazione dei coefficienti, ne consegue che il valore unitario al mq. individuato sulla scorta dei dati OMI e dei borsini è opportuno rimodularlo con un incremento del 9,9 % pertanto il valore unitario (€/mq) da porre a base della stima sarà:

$$[2350,00 \text{ €/mq} + (2350,00 \text{ €/mq} * 9,9 \text{ \%})] = 2.582,65 \text{ €/mq}$$

Ai fini della stima si assume il valore unitario in C.T. pari a

2.600,00 €/mq

**VALORE DI STIMA del BENE**

$$\text{superficie convenzionale} * \text{valore unitario} = 420,04 \text{ mq} * 2.600,00 \text{ €/mq} = 1.092.104,00 \text{ €}$$



valore che in C.T. può essere assunto pari a

1.092.000,00 €

#### METODO ANALITICO CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

A verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di stima sintetica comparativa si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene attraverso il procedimento di stima analitico (stima per capitalizzazione del reddito). La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare; il valore si ottiene applicando la formula.  $V_m = R_n / r$  Dove si intende per: -  $V$  il valore di mercato dell'immobile -  $R_n$  il reddito annuo netto Reddito lordo prodotto dall'immobile (affitto) detratte le spese  $R_n = R_l - S - r$  il saggio di capitalizzazione L'ipotesi su cui si basa tale metodologia è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono". Il saggio di capitalizzazione è il parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio dell'investimento. Richiamato il concetto che i valori dei canoni di locazione sono maggiormente rispondenti ad una realtà e ad una logica di mercato rispetto agli "asking price"; le analisi dei borsini per locali in affitto a Sabaudia hanno evidenziato nella prima parte dell'anno un leggero incremento del mercato. Il reddito annuo lordo è dato dalla somma delle rate di affitto annuo, dagli interessi semplici sulle singole rate di affitto e dell'interesse annuo sul deposito cauzionale.

Occorre individuare l'affitto annuo medio che è possibile ritrarre nel libero mercato per il bene in oggetto

Si è ritenuto di assumere un valore medio con quanto evidenziato dalla tabella OMI per la zona di studio. Nel caso specifico considerata l'ottima posizione del bene in oggetto rispetto al contesto urbano si è ritenuto congruo assumere come valore di riferimento, operando l'astrazione del costo €/mq/mese prossimo alla fascia alta richiesto per la zona e pari a locazione 17 €/mq/mese. Ovviamente, in analogia a quanto già fatto nel metodo per comparazione, a tale valore di carattere generale è necessario applicare il coefficiente precedentemente individuato che tiene conto della specificità del bene in oggetto di valutazione. Fermo restando quanto già definito in termini di superfici come in precedenza analizzate si ottiene: Reddito Lordo Annuo

$[(17,00 \text{ €/mq/mese} \times 420,04 \text{ mq}) + (17,00 \times 9,9\%)] = 7.854,75 \text{ €/mese}$  si assume in C.T. 18,70 €/mq/mese  
 $18,70 \text{ €/mq/mese} \times 420,04 \text{ mq} = 7.854,75 \text{ €/mese}$   
 $7.854,75 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 94.257,00 \text{ €/anno}$

Per la determinazione del valore del bene reale occorre considerare sia le spese annue connesse alla gestione del bene, che vanno detratte dal canone percepito, sia il tasso di capitalizzazione ordinario "R" relativo alla zona /comprensorio in cui il bene è ubicato. Per quanto riguarda le spese da portare in detrazione si è ritenuto opportuno fare riferimento alle voci desunte dalla bibliografia tecnica (teoria e metodo dell'Estimo urbano - Almerico Realfonzo 1996); le voci di cui si è tenuto conto sono state così selezionate:

CATEGORIA Tipo spesa	Percentuale da ÷ a	Media	Assunto	Note
Manutenzioni	2-8 %	5,0 %	4,00	Piccoli interventi di manutenzione ordinaria
Ammortamento	fino al 5%	2,5 %	2,50	Nella media
Assicurazione	fino al 5%	2,5 %	2,50	quota media
Amministrazione	fino al 5%	2,5 %	2,50	Gestione struttura
Servizi	2-5 %	3,5 %	3,50	
Sfitto	1-2%	1,5 %	1,50	
Inesigibilità	1-3 %	1,5 %	1,50	Facile locazione in zona con caratteri analoghi
Imposte	10-40%	25,0 %	23,00	media
<b>Sommano</b>			<b>41,00</b>	

Le Spese da portare in detrazione nello specifico sono quindi quantificate in circa il 41,00 % Ne consegue che il reddito annuo netto è pari a



$[94.257,00 \text{ €/anno} - (94.257,00 \text{ €/anno} \times 41,00 \%) ] = (94.257,00 \text{ €/anno} - 38.645,37 \text{ €/anno})$  Reddito Annuo Netto = 55.611,63 €/anno

Per definire completamente la stima secondo la metodologia adottata occorre inoltre determinare il saggio di capitalizzazione da applicare; a tale proposito occorre sottolineare la difficoltà della sua determinazione attraverso una indagine diretta.

Pertanto, in aderenza alla dottrina estimativa, si è proceduto ad un'analisi delle circostanze che lo possono influenzare onde quantificarlo con una logica motivazione. Il saggio "R" lo si è quindi individuato in modo indiretto ovvero, sia indagando il mercato, sia principalmente analizzando le diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano nel valore. La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare nei limiti della seguente generale oscillazione:  $2,00\% = R = 6,00\%$ . Il campo di oscillazione così descritto ammette quindi una approssimazione determinata da un certo numero di "influenze" ovvero di caratteristiche ascendenti o discendenti che agiscono, ciascuna con segno positivo o negativo, sul saggio medio se migliorative o no. Pertanto nel nostro caso andiamo a considerare un valore prossimo alla media di "R" che per ville di tali dimensioni può essere assunto pari a  $r = 4,50 \%$  che ben rispecchia il mercato immobiliare dove è situato l'immobile oggetto di stima; ne deriva che il valore è espresso dal Reddito annuo netto €/anno /  $R\% =$

$55.611,63 \text{ €/anno} / 4,50\% = 1.235.814,00 \text{ €}$  Valore che in CT può essere assunta pari a 1.236.000,00 €

Per la valutazione finale è opportuno fare alcune considerazioni economiche attinenti all'attività di B&B che si esercita c/o la struttura

I prezzi attuali dei B&B nel comprensorio ove ricade la struttura in esame variano tra un minimo di circa 70 € fino a oltre 120 euro a stanza per notte.

Detti importi sono cifre indicative ma la forchetta di prezzo è, a grande linee di tale ordine di grandezza. Poi ci sono molteplici fattori che vanno ad influenzare il prezzo della camera.

È facilmente comprensibile che un B&B avrà un prezzo decisamente più alto rispetto ad un altro in ragione della posizione del pregio immobiliare e della dotazione di servizi aggiuntivi rispetto a quelli base; inoltre oltre alla location, altro fattore determinante è il periodo dell'anno, l'alta o la bassa stagione, che inciderà pesantemente sul prezzo del soggiorno.

Sulla base di tali considerazioni tenuto che un B&B occasionale ha un tetto di 45 giorni di apertura continuativa minimo e un massimo di 270 giorni di apertura in un anno; pertanto occorrerà mettere in conto i diversi periodi di attività ed inattività; nello specifico del caso si ipotizza un esercizio per circa 140 gg

Quindi, considerando che l'attività B&B è strutturata su due appartamenti rispettivamente di 3 e 6 stanze con una disponibilità di circa 25 posti letto, in una zona con un buon afflusso turistico, ipotizzando una occupazione di tutte le camere per almeno il 50% del periodo di disponibilità circa 75 gg (stagione estiva / ordinanza balneare / generalmente dal 1 maggio al 30 settembre pari a 153 gg).

Per tale periodo si ipotizza un prezzo medio per stanza di circa 100 €/gg mentre per il rimanente periodo di esercizio di circa 65 gg si può considerare una occupazione della struttura del 45 % con un prezzo medio di circa 70 €/gg definisce una possibilità di incasso pari compresa tra gli 85.000 e 90.000 €/annui,

Ai fini della valutazione si assume un valore lordo di incasso di 90.000,00

valore lordo congruente con quello della dell'analisi analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi per una semplice proprietà residenziale.

Per la determinazione del valore del bene reale come B&B occorre considerare le spese annue connesse alla gestione del bene, che vanno detratte dal lordo incassato

Per quanto riguarda le spese si è ritenuto opportuno, sulla falsariga del criterio adottato nel precedente metodo, adottare un valore percentuale leggermente superiore considerato l'attività turistica ricettiva e pertanto si è stimata una incidenza del 53 % in cui è compreso l'affitto secondo il contratto in atti di 12.000 €/annui.



Per quanto sopra considerato consegue un utile di  
(90.000,00 - 90.000,00 \*53%) = 42.300,00 €

ne deriva che

il valore del bene considerato come B&B espresso in base al Reddito annuo netto € /anno / R % =  
tenuto fermo il saggio di investimento analogo al precedente R = 4,5%

42.300,00 € /anno / 4,5% = 940.000,00 €

Valore in ordine di grandezza congruente con quanto già ricavato con le altre analisi

Pertanto il più probabile valore di mercato per il bene può essere assunto pari alla media dei valori indicati

Ovvero

(1.092.000,00 € + 1.236.000,00 € + 940.000,00 €) / 3 = 1.089.333,33 €

In CT 1.090.000,00

#### DETRAZIONI

Ai fini della valutazione globale del bene oggetto di pignoramento rispetto al valore sopra calcolato bisogna tenere conto dei costi da sostenere dall'eventuale acquirente per il perfezionamento delle pratiche edilizia, catastale, collaudi, agibilità e regolarizzazione attività ricettiva, al momento difficilmente quantificabili con precisione, definibili solo per ordine di grandezza.

Occorre quindi detrarre di costi di regolarizzazione oltre ai relativi oneri tecnici da corrispondere ai professionisti incaricati.

Ne consegue che gli oneri di regolarizzazione da corrispondere per i vari aspetti sopra richiamati siano quantificabili in circa 5.500 €

Inoltre sono da considerare le spese attinenti le pratiche tecniche presso l'amministrazione comunale e il catasto che possono essere quantificate in circa 5.400 €.

Pertanto in merito alle spese da detrarre si può stimare un valore espresso in C.T: pari a 10.900 €



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Sabaudia (LT) - VIA NAPOLI n.3, edificio 1, piano S1-T-1

Il bene interessato dalla procedura, nel comune di Sabaudia è individuato al foglio catastale 116 ed è composto dalla particella 100 che si sviluppa per una superficie di circa 1.350,00 MQ sul quale insiste un fabbricato principale di tipologia "villa unifamiliare" realizzata negli anni 60 che si articola su due piani fuori terra corredati di mansarda e cantina oltre ad un fabbricato secondario, ubicato posteriormente rispetto al fronte strada di via Napoli, con destinazione deposito e autorimesse / box auto. Il giardino esterno individuato catastalmente come sub 7 "Bene comune non censibile", è accessibile mediante due cancelli di cui uno carrabile, al momento del sopralluogo detto spazio esterno risultava rifinito e molto ben curato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 100, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.153.150,00

Per procedere alla stima occorre prioritariamente determinare la "superficie commerciale" del complesso oggetto di pignoramento.

Nel merito delle superfici da porre a base della stima si puntualizza che si adotta la superficie commerciale.

Per superficie commerciale si intende quella che comprende oltre alla superfici interne calpestabili anche le superfici di pertinenza quali balconi, patii e verande, locali tecnici e cantine oltre a quelle esterne di depositi non direttamente collegati, ad es. box auto, giardini a servizio etc..

Il tutto va trattato attraverso dei criteri di ponderazione percentuale sulla base della tabella che segue (sulla falsariga del rif. UNI 10750/98 p.to 4.4)

Nella valutazione delle superfici occorre inoltre precisare anche che, in aggiunta alla superficie strettamente calpestabile ovvero quella superficie degli interni che si ha a disposizione, si debba tener conto anche dello spessore a terra dei muri perimetrali e portanti e delle tramezzature.( superficie lorda)

**S Commerciale** =  $\Sigma$  (superficie calpestabile + superficie occupata murature) x indice di ponderazione %

Detto che all'atto del sopralluogo, da un controllo a campione in alcuni punti significativi del fabbricato principale, le dimensioni risultano "congruenti" nel loro ordine di grandezza con quanto catastalmente riportato e con gli elaborati grafici presenti presso l'Amministrazione comunale attinenti sia agli atti autorizzativi pregressi che le richieste di sanatoria, considerate dall'Amministrazione "accoglibili"; Tuttavia allo stato la pratica amministrativa è ancora in itinere in attesa della corresponsione degli oneri e degli interessi sui mancati pagamenti.

Ai fini dei calcoli di stima, si è adottata la superficie convenzionale complessiva, estrapolata dalle planimetrie (la superficie convenzionale è definita tramite l'applicazione di alcuni coefficienti che equiparano la superficie non residenziale a quella residenziale al fine di omogeneizzare ad una unica superficie complessiva per determinare una superficie commerciale oggetto di compravendita)

Nota

*Tutte le superfici, come già detto, sono state trattate attraverso dei criteri di ponderazione percentuale (sulla falsariga del rif. UNI 10750/98 p.to 4.4)*



*Le superfici residenziali rilevate al piano terra, primo e mansarda abitabile sono determinata al lordo delle murature e ai fini del calcolo sono considerate al 100%*

*Le superfici accessorie balconi e terrazze sono state distinte in coperte (chiuso su tre lati) attribuendo incidenze diverse ai primi 25 mq e a quelli eccedenti, analogamente per terrazze scoperte e per logge e porticati*

*Criterio simile è stato adottato per la valutazione della corte sia nella parte a giardino che per quella utilizzata a spazi di parcheggio scoperto o di manovra dei veicoli.*

*Infine sono state operate differenziazioni percentuali anche per le superfici non residenziali delle pertinenze.*

Per tutto quanto esaminato e considerato la superficie commerciale posta a base della valutazione del bene è di MQ 590,38

Definita la superficie commerciale da considerare ai fini della valutazione si può passare alla determinazione del valore al mq. della superficie ponderata oggetto della procedura

Si evidenzia, ai fini dell'attribuzione del valore unitario, che l'edificio adibito a funzioni residenziali nella sua completezza è al centro di un ampio spazio perimetrale all'edificio che risulta molto ben curato a giardino entro cui trova ubicazione una pertinenza dedicata a 2 box auto e un magazzino pertinenza e presenta una comoda viabilità di accesso e ampi spazi di manovra.

Tutto quanto sopra rappresentato si procede alla definizione del valore del bene pignorato.

Occorre premettere che il valore di un bene immobiliare dipende da una gamma vastissima di fattori.

L'elenco dei fattori da considerare è molto lungo, a cominciare dalle caratteristiche tecniche dell'immobile, dunque metratura, struttura, numero di bagni, ampiezza di eventuali spazi aperti quali balconi, terrazze o giardini e molto altro ancora.

Ovviamente il valore di un immobile dipende anche dal fatto che sia arredato o meno, dalla presenza di pavimenti e rivestimenti di qualità, di serramenti, porte blindate e quant'altro sia utile per renderlo confortevole, funzionale e sicuro.

Il valore commerciale di un immobile è inoltre correlato anche al luogo in cui si trova: come noto i prezzi degli immobili variano in modo consistente anche nell'ambito del medesimo territorio, peraltro, si possono registrare delle differenze molto consistenti tra i prezzi dei vari immobili dovute esclusivamente a fattori esterni.

Tra gli altri parametri che incidono sulla valutazione di un immobile è da porre la domanda di mercato: un aspetto da non trascurare in una valutazione immobiliare.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2 - Villa Sabaudia (LT) - VIA NAPOLI n.3, edificio 1, piano S1-T-1</b>	590,38 mq	1.953,23 €/mq	€ 1.153.147,93	100,00%	€ 1.153.150,00
Valore di stima:					€ 1.153.150,00

Valore di stima: € 1.153.150,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11916,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	12390,00	€

**Valore finale di stima: € 1.129.000,00**

### METODO DI STIMA

La stima è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche ulteriori parametri che investono oltre alle analisi indirette (dettagli notarili, contratti, certificazioni urbanistiche e catastali) trattate in altra parte della presente consulenza comporta l'analisi di aspetti strettamente tecnici.

Stabilire quindi un valore congruo del bene equivale a definire il più probabile valore di mercato.

### METODO COMPARATIVO

Stima mediante i valori estratti da tabelle OMI e dalle analisi di mercato mediante i Borsini Immobiliari

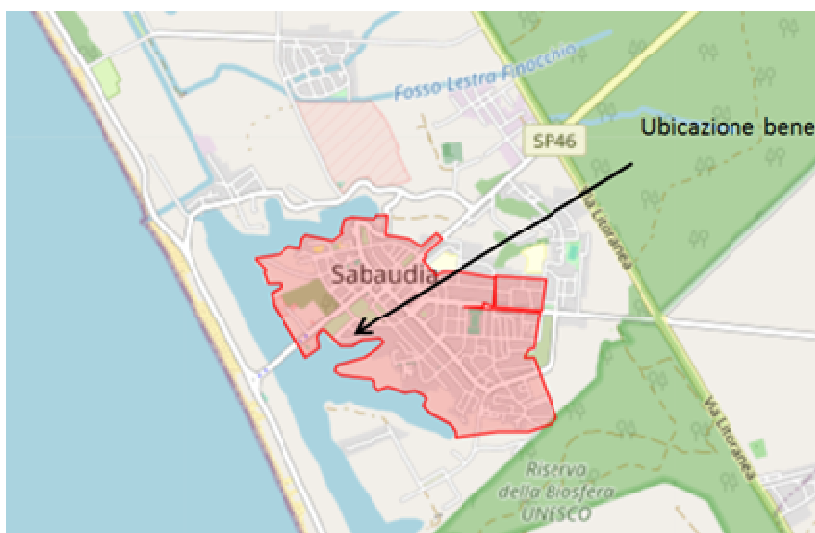
#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI

Tra gli strumenti per stabilire il "giusto" prezzo la base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo della casa al metro quadro in base a determinati parametri).

L'osservatorio dell'agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un "range" di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione.

È necessario precisare che, non essendo disponibili dati certi, in merito ai reali valori conclusivi delle transazioni immobiliari, non potendo applicare la metodologia di stima MCA che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti da atti formali e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, si è ritenuto di dover fare riferimento, almeno in prima battuta, ai valori stilati dall'OMI.

Nella planimetria di seguito allegata si evidenzia la zona centrale di Sabaudia ove è ubicato il bene oggetto di procedura





Relativamente al territorio di riferimento del comune di Sabaudia si ha:



**Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia: LATINA**

**Comune: SABAUDIA**

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO--CARLO ALBERTO-- CONTE VERDE-CONTE ROSSO-ARCIGLIONI/PARTE-PRINCIPE BIANCAMANO (P).

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2050	L	6,1	7,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2500	L	7,7	9,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1500	L	4,2	6,2	N
Box	NORMALE	650	970	L	2,5	3,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1700	2400	L	6,8	9,8	N

Tali quotazioni, se utilizzate da sole, non hanno valore probatorio e quindi non possono dimostrare l'effettivo valore di un edificio sono infatti solo delle presunzioni e non corrispondono per forza alla realtà. Infatti sono rappresentative degli edifici prevalenti nella zona considerata e dell'immobile più frequente sul mercato circostante, dello stato conservativo più comune in parti limitrofe da ciò ne consegue che per assumere carattere probante hanno necessità di essere integrate e quindi calibrate con altri elementi e considerazioni derivanti dai borsini immobiliari correnti su piazza. Tuttavia in un tale contesto costituiscono un riferimento e tornano utili nella definizione di un valore di massima per meglio orientarsi sul mercato per capire se la stima dell'immobile è attendibile potendo rientrare nei valori della media

#### ANALISI DI MERCATO MEDIANTE I BORSINI IMMOBILIARI

Si è proceduto inoltre ad operare una ricerca su "piazza" verificando quanto segue.

A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita nel comune di Sabaudia sono stati richiesti in media € 2.355 al metro quadro, con un aumento del 0,56% rispetto a Dicembre 2022 (2.342 €/m<sup>2</sup>).

Si evidenzia al riguardo che negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sabaudia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di € 2.438 al metro quadro mentre il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022 con richieste medie di € 2.226 al metro quadro.

Si riporta di seguito la dinamica dei prezzi a Sabaudia e le quotazioni immobiliari rilevate per la tipologia di interesse.



tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 2.250 /m <sup>2</sup>	€ 12,6 /m <sup>2</sup> /mese		- appartamenti
bifamiliare	€ 2.250 /m <sup>2</sup>	-		- bifamiliari
casa indipendente	€ 2.350 /m <sup>2</sup>	€ 13,1 /m <sup>2</sup> /mese		- case indipendenti
casa semindipendente	€ 2.150 /m <sup>2</sup>	-		- case semindipendenti
quadrivano	€ 2.200 /m <sup>2</sup>	-		- quadrivani
trivano	€ 2.400 /m <sup>2</sup>	-		- trivani
<b>villa</b>	<b>€ 2.350 /m<sup>2</sup></b>	<b>€ 13,9 /m<sup>2</sup>/mese</b>		<b>- ville</b>
villetta a schiera	€ 2.350 /m <sup>2</sup>	-		- villette a schiera

Dalle indagini attuate si può quindi ritenere che il prezzo più congruo da assumere in ragione dell'andamento del mercato immobiliare per il bene oggetto di procedura sia pari a circa 2.350 €/mq

Occorre tenere conto che i Borsini Immobiliari nella generalità dei casi esprimono l'“asking price”, cioè l'offerta in vendita ovvero quella formulata dal venditore e, come già richiamato, tale valore attribuito non può essere preso come un prezzo finito, ne consegue che detto valore nel corso della contrattazione sarà sicuramente assoggettato ad un ribasso. Il prezzo di vendita infatti è stabilito dalle leggi della domanda/offerta sul mercato nel preciso momento in cui viene effettuata la compravendita.

Al fine di poter stimare il più probabile valore di mercato, è necessario applicare dei coefficienti che tengano conto delle caratteristiche principali da comparare (la superficie, livello, numero di servizi e utility presenti, l'affaccio, lo stato di manutenzione, gli aspetti energetici, etc...) Tutte queste caratteristiche immobiliari, si trasformano in “prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo totale al variante della caratteristica” dal che la necessità della definizione di un coefficiente correttivo da applicare al valore economico individuato.

Tuttavia per la formulazione finale del valore del bene oggetto di procedura, assunto che sia lecito acquisire come valore di partenza il valore unitario di 2.350 € / mq, come detto è opportuno applicare dei coefficienti volti a tener conto delle peculiarità del bene oggetto della procedura e per fare ciò è necessario definire quindi dei parametri che possano, quanto più oggettivamente possibile, definirne le caratteristiche peculiari e l'appeal del bene sul mercato immobiliare.

A tal fine si utilizzano i cosiddetti coefficienti di merito o correttivi per rendere la stima più “personalizzata” possibile quantificando sia i punti di forza che di debolezza.

#### ALLEGATO

coefficienti di merito o correttivi

##### Scheda 1

##### FATTORI POSIZIONALI DELL'EDIFICIO

<b>Posizione relativa alla zona OMI</b>	ricercata	X	0,5	Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, etcc	0,5
	normale		0		
	degradata		-0,3		
	Vicini < 300 m		0,3	Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, etc...etcc	
<b>Servizi Pubblici</b>	Lontani 300<d<3000	X	0		0
	Assenti > 3000 m		-0,3		



Trasporti pubblici	Vicini < 300 m		0,5	Treni, autobus, metro, tram, taxi, etc..		
	Lontani 300<d<3000		0			
	Assenti > 3000 m	X	-0,5		-0,5	
Servizi Commerciali	Vicini < 300 m		0,1	Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisiti etc...		
	Lontani 300<d<3000		0		0	
	Assenti > 3000 m		-0,1			
Verde Pubblico	Vicini < 300 m	X	0,1	Parchi, Giardini, boschi, percorsi natura, etc.	0,1	
	Lontani 300<d<3000		0			
	Assenti > 3000 m		-0,1			
Dotazione Parcheggi	Normale	X	0	Aree, zone, Piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi ( tax free)	0	
	Scarsa		-0,1			
	Assenti		-0,1			
Sommano					0,1	0,1

## Scheda 2

### CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO

(organizzazione del fabbricato)

Vetustà edificio	In costruzione		0	Anno di costruzione e/o di ristrutturazione profonda	
	Edificazione nuova		20		
	< 5 anni		5		
	5 ÷ 10 anni		0		
	10 ÷ 15 anni		-5		
	15 ÷ 20 anni		-10		
	20 ÷ 30 anni		-20		
	oltre 30 anni	X	-30		-30
Livello Manutentivo complessivo	Nuovo ristrutturato ottimo		3	Non necessita di interventi manutentivi straordinari per i prossimi 20 anni	
	normale	X	0	Non necessita di interventi manutentivi straordinari per i prossimi 10 anni	0
	Scadente		-3	Necessita di interventi manutentivi straordinari immediati o nei prossimi anni	
Finiture edificio	Aspetto Signorile	X	3	Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.	3
	Normali		0		
	Economiche		-1	Spazi comuni minim, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture e sterne approssimative vialetti mal	



				illuminati		
<b>Caratteristiche Architettoniche dell'Edificio</b>	Prestigiose		3	<i>Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi ( marmi, stucchi, etc.) Illuminazione scenografica</i>		
	Distintive	X	1	<i>Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione</i>	1	
	Normali		0			
<b>Pertinenze comuni</b>	Distintive	X	0,5	<i>Pertinenze comuni curate e ben attrezzate</i>	0,5	
	Normali		0			
	Scarse		-0,5	<i>Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate</i>		
<b>Androne/Ingresso</b>	Distintivo	X	0,5		0,5	
	Normali		0			
	Scarso					
Sommano					-25	-25



Scheda 2

**CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO**

*(organizzazione del fabbricato)*

<b>Prospicienza</b>	Di pregio	0,2		0,2
	Normali	0		
	Degradata	-0,5		
<b>Sicurezza</b>	Vigilanza	0,5		
	Portierato	0,3		
	Normale	0		0
<b>Ascensore</b>	Presente	0		
	Assente	-0,5		-0,5
	nota		<i>Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,05 per ogni piano non servito (escluso piano terra)</i>	
<b>Nr. Unità Abitative nel Fabbricato</b>	1	3		3
	2	1		
	da 3 a 9	0		
	da 9 a 18	-1		
	da 18 a 45	-2		
	oltre 45	-3		
<b>Piani Fuori Terra</b>	1	1		
	2	0,5		0,5
	oltre 2 ( fattore x per piano)	-0,1	<i>Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,1 per ogni piano fuori terra</i>	
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>	Residenziale	0		0
	Commerciale	-0,1		
<b>Sommano</b>				<b>3,2</b>
				<b>3,2</b>



Scheda 3

**Caratteristiche Intrinseche dell'Immobile**

**(Aspetti manutentivi)**

<b>Livello manutentivo</b>	Ottimo		3	Nuovo o non necessita di manutenzioni per i prossimi 20 anni	
	Normale		0	Non necessita di manutenzioni per i prossimi 10 anni	
	Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzioni ordinarie nei prossimi 5 anni	-3
<b>Finiture immobile</b>	Signorili		3	Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C	
	Normali		0	Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D	0
	Economiche		-1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	
<b>Caratteristiche Architettoniche</b>	Prestigiose		3	Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)	3
	Distintive		1	Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.	
	Normali		0	Pianta, volumi e geometrie semplici.	
<b>Piano</b> <i>( in caso di condominio )</i>	Piano terra		-0,1		
	Piano terra con giardino		0,1		0,1
	Rialzato/ primo		0		
	Ultimo		0,2		0,2
	Attico		0,5		
<b>Piani interni all'abitazione</b>	1		1		
	2		0		
	3		-0,5		-0,5
	più di tre		-0,3		
	( fattore x per piani)				
<b>Bagni e Servizi nell'abitazione</b>	Bagni ( n° camere - n° bagni per fattore )		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca. ( 13-4)x0,3	2,7
	Servizio Giorno		0,5	Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.(2 x0,5)	1
	Lavanderia		0,2		
	Ripostiglio		0,2	n° 2 x0,2	0,4



<b>Vista Esterna</b>	Di pregio	1	<i>Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.</i>	1	
	Normale	0			
	Scadente	-1			
<b>Esposizione</b>	Ottimale	1		1	
	Normale	0			
	Scadente	-1	<i>Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.</i>		
<b>Luminosità</b>	Eccellente	1	<i>(&gt; 1/8 sup. int. + solar design)</i>	1	
	Buona	0,5	<i>(&gt;1/8 sup. int.)</i>		
	Normale	0	<i>(≈ 1/8 sup. int.)</i>		
		-0,5	<i>(&lt; 1/8 sup. int.)</i>		
<b>Impianti</b>	Di Lusso	1	<i>Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni, Imp. allarme, clima.</i>		
	Ottimi	0,5	<i>Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni</i>		
	Buoni	0,3	<i>Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.</i>		
	Normali	0	<i>Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,</i>	0	
	Economici	-0,9			
<b>Spazi Interni</b>	Spaziosi	1		1	
	Normali	0			
	Ridotti	-1			
<b>Distribuzione interna</b>	Accurata	1	<i>Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.</i>	1	
	Normale	0			
	Approssimativa	-0,5	<i>Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.</i>		
<b>Sommano</b>				<b>8,9</b>	<b>8,9</b>
<b>Totale</b>				<b>f =</b>	<b>-12,8</b>

Per quanto rappresentato, tenuto conto della tabella di elaborazione dei coefficienti, ne consegue che il valore unitario al mq individuato sulla scorta dei dati OMI e dei borsini è opportuno rimodularlo con un valore del - 12,8 %

Il valore unitario da porre a base della stima è quindi pari a 2.049,2 €/mq



(2350,00 €/mq \* -12,8 % = 2.049,2 €/mq)

Ai fini della stima si assume il valore in C.T. di 2.050,00 €/mq

#### VALORE DI STIMA

superficie convenzionale \* valore unitario = 590,38 mq x 2.050,00 €/mq = 1.210.279,00 €

valore che in C.T. può essere assunto pari a 1.210.300,00 €

#### METODO ANALITICO CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

A verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di stima sintetica comparativa si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene attraverso il procedimento di stima analitico (stima per capitalizzazione del reddito) La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare; il valore si ottiene applicando la formula.

$V_m = R_n / r$  Dove si intende per:

- V il valore di mercato dell'immobile
- $R_n$  il reddito annuo netto

Reddito lordo prodotto dall'immobile (affitto) detratte le spese  $R_n = R_l - S$

- r il saggio di capitalizzazione L'ipotesi su cui si basa tale metodologia è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono".

Il saggio di capitalizzazione è il parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio dell'investimento. Richiamato il concetto che i valori dei canoni di locazione sono maggiormente rispondenti ad una realtà e ad una logica di mercato rispetto agli "asking price"; le analisi dei borsini per locali in affitto a Sabaudia hanno evidenziato nella prima parte dell'anno un leggero incremento del mercato che ha portato il valore di locazione fino a 14,00 €/mq/mese;

Si è ritenuto di assumere un valore medio con quanto evidenziato dalla tabella OMI per la zona di studio Nel caso specifico considerata l'ottima posizione del bene in oggetto rispetto al contesto urbano si è ritenuto congruo assumere come valore di riferimento prossimo alla fascia alta richiesto per la zona e pari a 12 €/mq/mese

Ovviamente, in analogia a quanto già fatto nel metodo per comparazione, a tale valore di carattere generale è necessario applicare il coefficiente precedentemente individuato che tiene conto della specificità del bene in oggetto di valutazione.

Fermo restando quanto già definito in termini di superfici come in precedenza analizzate si ottiene: Reddito Lordo Annuo

$[(12,00 \text{ €/mq/mese} \times - (12,8\%12,00))] = 10,46 \text{ €/mq/mese} \times 590,38 \text{ mq} = 6.177,74 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 74.132,84 \text{ €/anno}$

Per la determinazione del valore del bene reale occorre considerare sia le spese annue connesse alla gestione del bene, che vanno detratte dal canone percepito, sia il tasso di capitalizzazione ordinario "R" relativo alla zona /comprensorio in cui il bene è ubicato. Per quanto riguarda le spese da portare in detrazione si è ritenuto opportuno fare riferimento alle voci desunte dalla bibliografia tecnica (teoria e metodo dell'Estimo urbano - Almerico Realfonzo 1996); le voci di cui si è tenuto conto sono state così selezionate:

CATEGORIA Tipo spesa	Percentuale da ÷ a	Media	Assunto	Note
Manutenzioni	2-8%	5,0%	5,00 %	Piccoli interventi di manutenzione ordinaria
Ammortamento	fino al 5%	2,5%	3,00 %	Nella media
Assicurazione	fino al 5%	2,5%	1,50 %	quota media
Amministrazione	fino al 5%	2,5%	0,00 %	Condominio
Servizi	2-5 %	3,5%	2,00 %	
Sfitto	1-2%	1,5%	-	
Inesigibilità	1-3 %	1,5%	2,00 %	Facile locazione in zona con caratteri analoghi
Imposte	10-40%	25,0%	20,00 %	media
<b>Sommano</b>			<b>33,50 %</b>	





spese da portare in detrazione nello specifico sono quindi quantificate in circa il 33,5 % Ne consegue che il reddito annuo netto è pari a  $[74.132,84 \text{ € /anno} - (74.132,84 \text{ € /anno} \times 33,5 \%) = 49.298,33 \text{ € /anno}$  Reddito Annuo Netto = 49.298,33 € /anno Per definire completamente la stima secondo la metodologia adottata occorre inoltre determinare il saggio di capitalizzazione da applicare.

A riguardo del saggio di capitalizzazione da applicare occorre sottolineare la difficoltà della sua determinazione attraverso una indagine diretta. Pertanto, in aderenza alla dottrina estimativa, si è proceduto ad un'analisi delle circostanze che lo possono influenzare onde quantificarlo con una logica motivazione. Il saggio "R" lo si è quindi individuato in modo indiretto ovvero, sia indagando il mercato, sia principalmente analizzando le diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano nel valore. La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare nei limiti della seguente generale oscillazione:  $2,00\% = R = 6,00\%$ .

Il campo di oscillazione così descritto ammette quindi una approssimazione determinata da un certo numero di "influenze" ovvero di caratteristiche ascendenti o discendenti che agiscono, ciascuna con segno positivo o negativo, sul saggio medio se migliorative o no. Pertanto nel nostro caso andiamo a considerare un valore prossimo alla media di "R" che per ville di tali dimensioni può essere assunto pari a  $r = 4,50 \%$  che ben rispecchia il mercato immobiliare dove è situato l'immobile oggetto di stima; ne deriva che il valore è espresso dal Reddito annuo netto € /anno /  $R \%$  =

$49.298,33 \text{ € /anno} / 4,5,0\% = 1.095.518,63 \text{ €}$  Valore che in CT può essere assunta pari a 1.096.000,00 €

Per quanto sopra elaborato sia con il metodo comparativo che della capitalizzazione ne deriva che il più probabile valore di mercato possa attestarsi, come valore arrotondato, a

$$(1.210.300,00 \text{ €} + 1.096.000,00 \text{ €}) = 2.306.300 / 2 \text{ €} = 1.153.150 \text{ €}$$

( prezzo medio mq = 1.953,23 €/mq)

#### DETRAZIONI

Ai fini della valutazione globale del bene oggetto di pignoramento occorre detrarre i costi di regolarizzazione delle parti oggetto di richiesta di condono, peraltro assentito ma non perfezionato stante la mancata corresponsione degli oneri così come conteggiati e richiesti dal comune di Sabaudia, degli oneri tecnico amministrativi e delle manutenzioni ordinarie come di seguito evidenziato.

- Dalla documentazione amministrativa si deduce che tali oneri ammontano a 8.354,00 € che, con l'applicazione degli interessi per il ritardato pagamento si ritiene che definiscano un importo di circa 9.916,00 €
- Aggiornamento tecnico amministrativo delle pratiche catastali in ragione delle osservazioni riportate in premessa e del perfezionamento del titolo edilizio 2.000,00 €
- Inoltre nel corso della visita di sopralluogo si è rilevato la necessità di attuare una manutenzione ordinaria sia all'interno che all'esterno
- Le manutenzioni ordinarie interne si concretizzano nel completamento con tinteggiature degli ambienti al piano superiore e alcune finiture che, rapportate alla superfici delle pareti e ai prezzi di mercato si stima possano quantificarsi in circa 7.140,00 €
- Le manutenzioni ordinarie invece da effettuare nelle pareti esterne posteriori del fabbricato che risultano essere in parte aggredite da muffe e umidità essendo termicamente pareti "fredde" stante l'esposizione e l'orientamento si stima che comportino un impegno di circa 5.250,00 € in ragione dei prezzi di mercato e delle superfici da trattare.

Per tutto quanto sopra rappresentato, detto che il bene oggetto di valutazione si presenta funzionalmente come una villa unifamiliare organizzata su più livelli con annesse pertinenze e che la stessa può essere facilmente trasformata in una bifamiliare mediante l'adeguamento delle struttura verticale di collegamento tra piano terra e piano primo e la chiusura di passaggi si conclude che la stima del più probabile valore di mercato del bene è pari a:

$$1.153.150 \text{ €} - 9.916,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} - 7.140,00 \text{ €} - 5.250,00 \text{ €} = 1.128.844,00 \text{ €}$$



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### **Relativamente agli immobili in Terracina da segnalare:**

In seguito a richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate, sull'immobile in oggetto risulta contratto di locazione registrato in data 20.05.2021 presso l'Ufficio TKT - DPLT UT AAPP SUCC RIMB IVA LATINA un atto pubblico a rogito del notaio Celeste Giuseppe, repertorio 90928/37852, avente ad oggetto gli immobili siti in Terracina - Via San Felice Circeo snc, identificati catastalmente al foglio 133, particella 1, sub 3 e 4. - Contratto di locazione ultranovennale concesso alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la durata di anni 10, senza la possibilità di disdetta prima della scadenza da parte del concedente, con decorrenza dal 14/05/2021. Al termine del decimo anno il contratto si rinnova automaticamente per altri 10 anni salvo che il conduttore dia disdetta con raccomandata a/r almeno sei mesi prima della scadenza. Il concedente non può opporsi al rinnovo e non può dare disdetta. A livello autorizzativo l'attività ricettiva della quale si è avuto riscontro (pratica SUAP allegata) è regolarizzata limitatamente a tre camere.

### **Relativamente all'immobile in Sabaudia si rappresenta quanto segue:**

a) la proprietà in uso alla parte esecutata, ed in cui ricade l'immobile pignorato, all'atto del sopralluogo e a seguito di visura catastale è apparsa costituita dall'insieme di due particelle contraddistinte dai mappali 100 e 101 (quest'ultimo di circa mq 270,00); mappali che di fatto sono tra loro contigui, confinanti e funzionalmente uniti tanto che l'accesso carraio ai beni pignorati avviene dalla particella 101 e le manovre di ingresso e di uscita avvengono obbligatoriamente attraversando una parte significativa di detta particella 101.

Tale stato di fatto configura problematiche di servitù di passaggio per raggiungere il fabbricato posteriore adibito a garage e deposito privo di accesso carraio diretto da via Napoli in ragione dei distinti titoli di proprietà risultando il mappale 101 catastalmente intestato al Comune di Sabaudia. (come da visura catastale allegata)

b) Inoltre, dall'analisi delle planimetrie, si osserva che il confine con la proprietà adiacente lato Ovest, indicata come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, individuato sul posto anche visivamente da chiara delimitazione a mezzo di siepe, non coincide con il confine catastale come appare segnato nella mappa.

Tale circostanza determina in pratica per il mappale 100 un'evidente riduzione del fronte strada per una lunghezza di circa 10 mt. e una sottrazione di uno spicchio di forma pressoché triangolare per una superficie circa 170 mq. determinando nella realtà che il confine fisico della particella 100 risulti arretrato nella proprietà rispetto a quello riportato dai dati catastali.

La recinzione del bene sul fronte strada di Via Napoli che comprende i confini del lotto che include la particella 100 e 101 misura circa 62 mt mentre la corrispondente misura su cartografia catastale risulta di circa 72 mt.

Da indagini effettuate presso gli uffici Comunali e catastali non risultano accordi giustificativi di tali modifiche.

**Relativamente all'immobile in San Felice Circeo (LT)** "abitazione in villini sita nel comune di San Felice Circeo, censita in Catasto Fabbricati al Fg. 30 p.lla 195 sub 2 e p.lla 196 graffate (cat A/7)" in data 04.08.2023, nel corso dell'espletamento delle attività di accesso ai beni relativamente all'immobile pignorato sito in Comune di San Felice Circeo (LT), censito in Catasto Fabbricati al Fg. 30 p.lla 195 sub 2 e p.lla 196 graffate (cat A/7), il legale del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato che il detto immobile non è né di proprietà né nella disponibilità degli esecutati; si evidenzia che non è stato possibile effettuare il sopralluogo giacché non è stato consentito il permesso di accesso all'interno da persone terze che erano nel sito;

al riguardo si precisa:

-che si è reso quindi necessario esperire una laboriosa attività di indagini documentali volta a definire con certezza la proprietà dell'immobile pignorato, incluso nella più ampia azione di esecuzione immobiliare, giacché anche dall'esame della Relazione Notarile attinente alla suddetta proprietà sita in San Felice Circeo (LT) sono emerse alcune criticità circa la provenienza e l'attuale proprietà;

-che a seguito di articolate analisi documentali condotte dal sottoscritto tecnico incaricato sia presso la



Conservatoria dei Registri, sia c/o l'Agenzia delle Entrate e alle successive laboriose attività di ricerca catastale a mezzo di approfondite visure storiche resesi indispensabili in ragione della carente chiarezza circa la biunivocità tra la proprietà e le particelle riportate negli atti relativi ai titoli di provenienza,

-che a seguito di complesse attività di ricostruzione dell'evidenza storica che ha generato la particella 195 sub 2 - 196 Foglio 30 comune di S. Felice Circeo, relativamente alla proprietà oggetto d'esecuzione, è emerso che il bene immobiliare pignorato, sito in comune di S. Felice Circeo, inserito nel Consorzio Golfo Sereno, è da tempo intestato a parti terze non interessate alla procedura in oggetto;

nello specifico si evidenzia:

a)che con atto a rogito del Dott. Pisapia, notaio in Terracina, del 22.01.1969 Rep. 11786 trascritto a Velletri il 30.01.1969 n. 923 i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano congiuntamente i beni attualmente identificati al foglio 30 part. 195 sub1 - 194 graffato e part. 195 sub 2 - 196 graffato; si sottolinea che i due sub (1 e 2) sono riferiti a due distinte abitazioni attigue componenti un villino bifamiliare;

b)che successivamente con atto a rogito del Dott. Pisapia, del 07.12.1975 Rep. 46201 trascritto a Latina il 10/12/1975 NRP 12644 RG 14699, avveniva la vendita da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del bene censito attualmente al foglio 30 p.lla 195 sub 2 - 196 graffato che al tempo era identificato con la particella 279 sub 2 e 281, alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

detta proprietà attuale p.lla 195 sub 2 - 196 graffato è passata, in ragione di Atto di successione, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad oggi attuali proprietari del bene;

Occorre evidenziare che nella visura catastale relativa alla succitata particella continua a comparire in modo improprio il nominativo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di un atto di compravendita che erroneamente il catasto ha riportato sulla visura di tale particella e che è invece riferito al mappale 195 sub1-194 graffato, (non facente parte del pignoramento in oggetto), come meglio descritto al punto successivo;

c)che con atto a rogito del notaio Pisapia del 23.04.1976 Rep. 47031 trascritto a Latina il 26/04/1976 NRP 4762RG 5564, la particella 195 sub1-194 graffata che al tempo era identificata con la particella 279 sub 1 e 280, passava di proprietà dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne diveniva unico proprietario;

d)che successivamente con atto a rogito del Dott. Pisapia, del 30.04.1985 Rep. 73649 avveniva la vendita del bene al foglio 30 p.lla 195 sub 1 - 194 graffato, con passaggio dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

e)che con atto a rogito del Dott. Trojani, del 27.10.2010 Rep. 1803, il bene censito al foglio 30 p.lla 195 sub 1-194 graffato passava infine dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale proprietario.

-Per quanto sopra riportato si è potuto finalmente appurare che la particella relativa al foglio 30 p.lla 195 sub 2 - 196 graffato, porzione di una bifamiliare, non può essere oggetto del presente pignoramento, poiché già venduta dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel 1975 ed in virtù di successione perveniva agli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuali proprietari.

-si rappresenta che da approfondimenti presso l'ufficio per la verifica delle variazioni catastali e per la individuazione della effettiva titolarità del bene è emerso che la proprietà di San Felice Circeo appartiene a terzi come meglio illustrato e documentato nella relazione già trasmessa in precedenza. Ne consegue che l'immobile ubicato in San Felice Circeo, censito al NCEU Foglio 30 particella 195 sub 2 - 196 graffato, di cui alla presente procedura appartiene da tempo a proprietà diversa da quella dichiarata esecutata, il tutto come riepilogato ed esemplificato nello schema cronografico già precedentemente allegato.

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 19/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pedace Susanna



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI SUCCESSIONE (Aggiornamento al 20/03/1987)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 16/05/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA PER IMMOBILI IN TERRACINA (Aggiornamento al 20/05/2023)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA IMMOBILI TERRACINA (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ELABORATO PLANIMETRICO IMMOBILI IN TERRACINA (Aggiornamento al 05/04/2017)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI IN TERRACINA (Aggiornamento al 05/04/2017)
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOCAZIONE ED A.P.E. IMMOBILI IN TERRACINA (Aggiornamento al 18/07/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - CILA IN SANATORIA IMMOBILI IN TERRACINA (Aggiornamento al 26/01/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - PRATICA SUAP TERRACINA (Aggiornamento al 13/08/2021)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - DIA PROGETTO ORIGINARIO IMMOBILI IN TERRACINA (Aggiornamento al 18/06/2008)
- ✓ N° 11 Foto - UBICATIVO E REPORT FOTOGRAFICO IMMOBILI IN TERRACINA (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILI IN SABAUDIA
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE IMMOBILI IN SABAUDIA (Aggiornamento al 11/07/2023)
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA IMMOBILI SABAUDIA (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - ELABORATO PLANIMETRICO IMMOBILI IN SABAUDIA (Aggiornamento al 25/09/1985)
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI IN SABAUDIA (Aggiornamento al 25/09/1985)
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA IMMOBILI IN SABAUDIA (Aggiornamento al 27/02/1979)
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - PROGETTI IMMOBILI IN SABAUDIA (Aggiornamento al 27/02/1979)
- ✓ N° 19 Altri allegati - CONDONO EDILIZIO IMMOBILI IN SABAUDIA (Aggiornamento al 26/06/2014)
- ✓ N° 20 Foto - UBICATIVO E REPORT FOTOGRAFICO IMMOBILI IN SABAUDIA (Aggiornamento al 08/06/2023)



- ✓ N° 21 Altri allegati - ALLEGATI IMMOBILE IN SAN FELICE CIRCEO (Aggiornamento al 07/12/2023)
- ✓ N° 22 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 23 Altri allegati - certificati di residenza (Aggiornamento al 07/06/2023)
- ✓ N° 24 Atto di provenienza - SUCCESSIONE (Aggiornamento al 20/03/1987)
- ✓ N° 25 Altri allegati - RICEVUTE DI AVVENUTA CONSEGNA DELLA PERIZIA ALLE PARTI (Aggiornamento al 19/01/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Edificio residenziale adibito a B&B ubicato a Terracina (LT) - STRADA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO, edificio 1, piano T, 1

Il bene interessato dalla procedura n° 118/2022 ricadente nel comune di TERRACINA identificato come lotto 1 è sito in un comprensorio turistico balneare ed è censito al foglio 133 mappale 1 sub 3 e 4. La proprietà è costituita da un lotto pianeggiante di forma regolare pressoché rettangolare, di dimensioni 59,65 mt x 58,90 mt per una superficie complessiva di circa 3.513,00 mq.; è completamente recintata e l'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale S.P. n° 87 - Badino al km 11 +00 mediante ampio passo carraio con cancello automatizzato. Il lotto così come individuato dista circa 10 km dal centro abitato di Terracina ed è sito in prossimità del mare da cui è posto a circa 550,00 mt. ed inoltre è facilmente raggiungibile dalla strada di collegamento S.S. 148 Pontina da cui dista circa Km 4+100. Allo stato, sul lotto come sopra individuato, si rileva quanto segue in occasione del sopralluogo condotto c/o la proprietà oggetto della procedura di pignoramento n° 118/2022 . A.Un edificio principale ben distanziato dai confini perimetrali del lotto costituito da un fabbricato principale, (ex ONC e quindi realizzato in data anteriore al 1967), completamente ristrutturato nel corso degli anni, edificio posto al centro del lotto che risulta così organizzato e suddiviso: - una unità immobiliare abitativa, ubicata al piano terra di detto edificio con accesso indipendente, composta da tre stanze, ciascuna dotata di bagno; detta unità è catastalmente individuata al foglio 133 come part. 1 sub. 4 categ. A/2, "Abitazioni di tipo civile" . - una seconda unità immobiliare, anch'essa con accesso indipendente distribuita su due piani e composta da due stanze al piano terra, ciascuna con bagno, e da quattro stanze al piano superiore ciascuna con proprio bagno; catastalmente questa unità è individuata al foglio 133 come part. 1 sub. 3 categ. A/7, "Abitazioni in villini"; - posteriormente, addossato a detto edificio, si rileva un piccolo locale tecnico a livello P.T. B.Un fabbricato di dimensioni minori, in posizione defilata, che definiamo "dependance" catastalmente annessa alla seconda unità abitativa dell'edificio principale - inclusa nel sub. 3 - e composta da una stanza con accesso indipendente attrezzata come camera da letto e dotata di bagno esclusivo, un porticato/verandato sul fronte dell'immobile, corredato inoltre da un ripostiglio mentre sul retro si rileva un locale deposito, un servizio igienico e, un manufatto "forno" mentre al piano primo raggiungibile con una scala esterna, un piccolo deposito che si estende parzialmente sul solaio di copertura. L'ampio spazio perimetrale agli edifici è molto ben curato a giardino con inclusa una piscina ubicata sul fronte strada del lotto e un ampio parcheggio pavimentato sul retro del lotto con viabilità di accesso e ampi spazi di manovra . Si rappresenta infine che, nello stato di fatto all'atto del sopralluogo, l'intero bene è adibito a funzioni ricettive /di accoglienza nella formulazione del "Bed and breakfast", All'atto del sopralluogo si è avuta evidenza che l'ospitalità è esercitata in entrambe le unità immobiliari in cui è distinta la proprietà per un offerta complessiva di n° 10 camere differenziate nelle caratteristiche di accoglienza (doppia, tripla, quadrupla) ovvero 3 stanze per la prima unità sita al piano terra, n° 6 stanze per l'unità abitativa sviluppata su due piani (2 camere al P.T. e 4 camere al P.1), n° 1 camera c/o la "dependance". Ognuna delle camere è dotata di condizionatore con aria caldo/freddo, bagno con box doccia e asciugacapelli, frigobar e macchinetta per il caffè presenti anche set bagno e biancheria da letto. Nel porticato / veranda, adiacente agli appartamenti, è ricavato un ambiente per servizio colazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 1, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 133, Part. 1, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base a quanto rilevato e accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terracina (LT) DIPARTIMENTO IV - AREA AMBIENTE, SVILUPPO SOSTENIBILE, VERDE PUBBLICO, URBANISTICA ED EDILIZIA Settore "URBANISTICA ed EDILIZIA SUE" e anche on line sul sito della Provincia di Latina e del Comune: tavole di PRG, si rileva che la zona dove sono ubicati i beni oggetto



della presente procedura esecutiva sono inseriti nell'ambito dell'attuale strumento urbanistico vigente, la particella 1 del foglio catastale 133 ricade all'interno del PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972.; parte ZONA OMOGENEA "C5" (espansione e ristrutturazione residenziale) con indice fondiario di fabbricabilità 0,30 mc./mq., parte ZONA OMOGENEA F2 RISPETTO STRADALE. La particella non è interessata da vincoli sovracomunali.

**Prezzo base d'asta: € 1.079.100,00**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Sabaudia (LT) - VIA NAPOLI n.3, edificio 1, piano S1-T-1  
Il bene interessato dalla procedura, nel comune di Sabaudia è individuato al foglio catastale 116 ed è composto dalla particella 100 che si sviluppa per una superficie di circa 1.350,00 MQ sul quale insiste un fabbricato principale di tipologia "villa unifamiliare" realizzata negli anni 60 che si articola su due piani fuori terra corredati di mansarda e cantina oltre ad un fabbricato secondario, ubicato posteriormente rispetto al fronte strada di via Napoli, con destinazione deposito e autorimesse / box auto. Il giardino esterno individuato catastalmente come sub 7 "Bene comune non censibile", è accessibile mediante due cancelli di cui uno carrabile, al momento del sopralluogo detto spazio esterno risultava rifinito e molto ben curato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 100, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nel territorio di Sabaudia che ricade: - nell'ambito del PRG del Comune di Sabaudia approvato con D.G.R. del Lazio n. 3729 del 02/08/1977 in zona "Residenziale 2", Articolo 11 N.T.A.; - nell'ambito del P.P.E. del Centro Urbano del Comune di Sabaudia approvato con D.C.C. n. 253 del 24/09/1980 in zona "Residenziale 2", Articolo 11 N.T.A.; - nell'ambito del P.T.P. Sub-Ambito 13/1, approvato con LL.RR. nn. 24 e 25 del 06/07/1998 e s.m.i. in zona di tutela paesaggistica classificata "L/a" disciplinata dall'art. 34 del testo coordinato delle N.T.A. - nel sistema del "Paesaggio degli insediamenti urbani" del P.T.P.R. adottato con D.G.R. 25 luglio 2007 n. 556 e 21 dicembre 2007 n. 1025, e pubblicato sul supplemento ordinario n. 14 al BURL del 14/02/2008, disciplinato dall'art. 27 delle N.T.A. - in area disciplinata dall'art.6 (Protezione delle coste dei laghi) - art. 9 (protezione dei parchi e delle riserve naturali) della L.R. 24/98 - in area sottoposta a vincolo del D.Lgs. 42/04 imposto con DD.MM. 07/03/1956 e 20/07/1967.

**Prezzo base d'asta: € 1.129.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.079.100,00**

<b>Bene N° 1 - Edificio residenziale adibito a B&amp;B</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - STRADA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO, edificio 1, piano T, 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Edificio residenziale adibito a B&B Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 1, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 133, Part. 1, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	420,04 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava in ottimo stato conservativo esso risultava ristrutturato ed adibito a funzioni ricettive/di accoglienza nella formulazione del "Bed and breakfast", completo in ogni sua parte sia edile che impiantistica. L'esterno risultava ottimamente curato con prato, piscina e percorsi pedonali, con un ampio parcheggio pavimentato sul retro con viabilità di accesso e spazi di manovra, come evidenziato dal rilievo fotografico redatto dal sottoscritto tecnico incaricato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene interessato dalla procedura n° 118/2022 ricadente nel comune di TERRACINA identificato come lotto 1 è sito in un comprensorio turistico balneare ed è censito al foglio 133 mappale 1 sub 3 e 4. La proprietà è costituita da un lotto pianeggiante di forma regolare pressoché rettangolare, di dimensioni 59,65 mt x 58,90 mt per una superficie complessiva di circa 3.513,00 mq.; è completamente recintata e l'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale S.P. n° 87 – Badino al km 11 +00 mediante ampio passo carraio con cancello automatizzato. Il lotto così come individuato dista circa 10 km dal centro abitato di Terracina ed è sito in prossimità del mare da cui è posto a circa 550,00 mt. ed inoltre è facilmente raggiungibile dalla strada di collegamento S.S. 148 Pontina da cui dista circa Km 4+100. Allo stato, sul lotto come sopra individuato, si rileva quanto segue in occasione del sopralluogo condotto c/o la proprietà oggetto della procedura di pignoramento n° 118/2022 . A.Un edificio principale ben distanziato dai confini perimetrali del lotto costituito da un fabbricato principale, (ex ONC e quindi realizzato in data anteriore al 1967), completamente ristrutturato nel corso degli anni, edificio posto al centro del lotto che risulta così organizzato e suddiviso: - una unità immobiliare abitativa, ubicata al piano terra di detto edificio con accesso indipendente, composta da tre stanze, ciascuna dotata di bagno; detta unità è catastalmente individuata al foglio 133 come part. 1 sub. 4 categ. A/2, "Abitazioni di tipo civile" . - una seconda unità immobiliare, anch'essa con accesso indipendente distribuita su due piani e composta da due stanze al piano terra, ciascuna con bagno, e da quattro stanze al piano superiore ciascuna con proprio bagno; catastalmente questa unità è individuata al foglio 133 come part. 1 sub. 3 categ. A/7, "Abitazioni in villini"; - posteriormente, addossato a detto edificio, si rileva un piccolo locale tecnico a livello P.T. B.Un fabbricato di dimensioni minori, in posizione defilata, che definiamo "dependance" catastalmente annessa alla seconda unità abitativa dell'edificio principale - inclusa nel sub. 3 - e composta da una stanza con accesso indipendente attrezzata come camera da letto e dotata di bagno esclusivo, un porticato/verandato sul fronte dell'immobile, corredato inoltre da un ripostiglio mentre sul retro si rileva un locale deposito, un servizio igienico e, un manufatto "forno" mentre al piano primo raggiungibile con una scala esterna, un piccolo deposito che si estende parzialmente sul solaio di copertura. L'ampio spazio perimetrale agli edifici è molto ben curato a giardino con inclusa una piscina ubicata sul fronte strada del lotto e un ampio parcheggio pavimentato sul retro del lotto con viabilità di accesso e ampi spazi di manovra . Si rappresenta infine che, nello stato di fatto all'atto del sopralluogo, l'intero bene è adibito a funzioni ricettive /di accoglienza nella formulazione del "Bed and breakfast", All'atto del sopralluogo si è avuta evidenza che l'ospitalità è esercitata in entrambe le unità immobiliari in cui è distinta la proprietà per un offerta complessiva di n° 10 camere differenziate nelle caratteristiche di accoglienza (doppia, tripla, quadrupla) ovvero 3 stanze per la prima unità sita al piano terra, n° 6 stanze per l'unità abitativa sviluppata su due piani (2 camere al P.T. e 4 camere al P.1), n° 1 camera c/o la "dependance". Ognuna delle camere è dotata di condizionatore con aria caldo/freddo, bagno con box doccia e asciugacapelli, frigobar e macchinetta per il caffè presenti anche set bagno e biancheria da letto. Nel porticato / veranda, adiacente agli appartamenti, è ricavato un ambiente per servizio colazioni.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		





**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.129.000,00**

<b>Bene N° 2 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sabaudia (LT) - VIA NAPOLI n.3, edificio 1, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 100, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 116, Part. 100, Sub. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	590,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato adibito a funzioni residenziali nella sua completezza presenta uno stato manutentivo normale, il prospetto a nord presenta tracce di umidità. L'immobile non risulta essere stato oggetto di ristrutturazioni recenti, l'edificio presenta un aspetto signorile con soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive, è al centro di un ampio spazio perimetrale all'edificio adibito a giardino che risulta molto ben curato, entro cui trova ubicazione una pertinenza dedicata a 2 box auto e un magazzino. L'immobile presenta una comoda viabilità di accesso e ampi spazi di manovra fermo restando quanto già detto nelle precisazioni e riserve.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene interessato dalla procedura, nel comune di Sabaudia è individuato al foglio catastale 116 ed è composto dalla particella 100 che si sviluppa per una superficie di circa 1.350,00 MQ sul quale insiste un fabbricato principale di tipologia "villa unifamiliare" realizzata negli anni 60 che si articola su due piani fuori terra corredati di mansarda e cantina oltre ad un fabbricato secondario, ubicato posteriormente rispetto al fronte strada di via Napoli, con destinazione deposito e autorimesse / box auto. Il giardino esterno individuato catastalmente come sub 7 "Bene comune non censibile", è accessibile mediante due cancelli di cui uno carrabile, al momento del sopralluogo detto spazio esterno risultava rifinito e molto ben curato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati **** Omissis **** nata a ROMA (RM) il 20/03/1933 (madre) e **** Omissis **** nato a TERRACINA (LT) il 14/04/1968 (figlio) come da certificato di residenza allegato.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - EDIFICIO RESIDENZIALE ADIBITO A B&B UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA PROVINCIALE SAN FELICE CIRCEO, EDIFICIO 1, PIANO T, 1

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 14/04/2010  
Reg. gen. 10018 - Reg. part. 2371  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Percentuale interessi: 2,992 %  
Rogante: CIPRARI MARIA CRISTINA  
Data: 12/04/2010  
N° repertorio: 12219  
N° raccolta: 4426

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 08/07/2022  
Reg. gen. 19002 - Reg. part. 14049  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note:

**BENE N° 2** - VILLA UBICATA A SABAUDIA (LT) - VIA NAPOLI N.3, EDIFICIO 1, PIANO S1-T-1

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 14/04/2010  
Reg. gen. 10018 - Reg. part. 2371  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Percentuale interessi: 2,992 %  
Rogante: CIPRARI MARIA CRISTINA



Data: 12/04/2010  
N° repertorio: 12219  
N° raccolta: 4426

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 08/07/2022

Reg. gen. 19002 - Reg. part. 14049

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note:

