
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sacchetti Rinaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2019 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Terra	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Primo.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada del Cimitero , edificio -, scala -, interno -, piano -.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo	16



Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2019 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 47.147,10	32



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 101.970,00	32
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.352,50	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Terra	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Primo	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada del Cimitero , edificio -, scala -, interno -, piano -	35



INCARICO

In data 07/02/2020, il sottoscritto Geom. Sacchetti Rinaldo, con studio in Via Roma, 95 - 04019 - Terracina (LT), email sp_studiotecnico@libero.it;rinaldosacchetti@libero.it, PEC rinaldo.sacchetti@geopec.it, Tel. 0773 702979, Fax 0773 702979, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.301841; 13.255709)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Primo (Coord. Geografiche: 41.301841; 13.255709)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada del Cimitero , edificio -, scala -, interno -, piano - (Coord. Geografiche: 41.302497; 13.2557777)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA DEL CIMITERO 8, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO TERRA

Vecchia abitazione a piano terra ante 1961, già indicata in atto Notaio BIZZARRI di Priverno del 19.11.1961 Rep. 15195 quale metà indivisa di un ex "fabbricato rurale". Detta porzione di "fabbricato rurale" era costituita da due vani, magazzino ed area ad essi soprastante. Già all'epoca la costruzione risultava quale "fabbricato rurale" in quanto fuori dal centro abitato, realizzato in area montana, non coperta di strumentazione urbanistica, e priva di titoli autorizzativi. La zona risulta tutt'ora emarginata rispetto al centro urbano.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Detta abitazione, risulta accatastata per la prima volta nel 1991, Tipo Mappale n. 6997, Protocollo 3613/91, al Fog.98, Mappale 218 Sub. 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA DEL CIMITERO 8, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO PRIMO



Appartamento posto al primo piano, costruito in sopraelevazione di vecchia abitazione in piano terra "ex casa rurale". Lo stesso risulta costruito nel 1974, senza titolo edilizio, così come si rileva dal Verbale di Contravvenzione redatto dalla ex Polizia Campestre dell'epoca, Prot. n. 38 del 14 novembre 1974. L'appartamento risulta ancora oggi essere in orso di condono edilizio. Detta unità immobiliare è composta di n. 4 vani, cucina, bagno, 2 corridoi e balconi. L'appartamento è ubicato fuori dal centro abitato, in zona montana ex zona agricola, ora zona di "Recupero urbano".

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Detta abitazione, risulta accatastata per la prima volta nel 1991, Tipo Mappale n. 6997, Protocollo 3613/91, al Fog.98, Mappale 218 Sub. 2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DEL CIMITERO , EDIFICIO - , SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Piccolo lotto di terreno montano, di circa 1200 mq, abbastanza scosceso; ha accesso da uno stradone interpodereale che si diparte da una traversa da Via del Cimitero (poco distate dall'abitazione di residenza dell'esecutato al civico 8), ed è a sua volta attraversato in almeno due tratti dallo stesso stradone; ha esposizione prettamente a nord, ed è condotto ad uliveto (molto allo stato naturale!).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Inizialmente l'atto di pignoramento, poneva ad esecuzione forzata, solamente la quota relativa alla nuda proprietà del presente Bene N° 1; anche se nella relazione Notarile del 10 settembre 2019, ex art. 567, si dava atto del consolidamento dell'Usufrutto alla Nuda proprietà, in morte della donante **** Omissis **** avvenuta il 1 gennaio 2010.

Successivamente, con la Procedura Esecutiva 228/21, riunita al presente Procedimento 237/19, si sanava tale parzialità, e si poneva in esecuzione l'intera Unità Immobiliare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene pignorato, confina immediatamente con i Sub: 2,9,13,11,3 e 6; e più oltre, con i Mappali 83,89, 270 e strada del Cimitero al civico 8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,50 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,15 m	Terra
Portico	33,50 mq	43,00 mq	0.4	17,20 mq	3,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				94,20 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Trattasi di vecchia casa (ex) rurale composta di 2 vani + 2 vani, collegati da un portico ove è posizionato il bagno, separato dagli altri vani.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1991 al 28/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 218, Sub. 1, Zc. - Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Piano T
Dal 28/12/1991 al 01/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 218, Sub. 1, Zc. - Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 214,33 Piano T Graffato -
Dal 01/01/2010 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 281, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Piano T

L'intestazione catastale, successivamente alla voltura per riunione d'usufrutto, alla nuda proprietà, è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
-	98	218	1	-	A4	3	5	90 mq	214,33 €	T	-

Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) individuano esattamente l'immobile. La scheda catastale raffigurante la planimetria dell'immobile pignorato: Fog. 98, P.la 218 Sub 1 Prot. 3613/91 include erroneamente quale corte esclusiva il Subalterno 7, che invece, con atto di Divisione-Donazione rogato dal Notaio Raffaele Ranucci di Terracina il 28 dicembre 1991 Rep. 42610 Racc. 7597, risulta essere attribuito quale B.C.N.C. anche ad altro immobile di cui alla successiva descrizione Bene N° 2. Sarebbe opportuno procedere alla rettifica di detta scheda catastale, onde evitare possibile futuro contenzioso.



Si riscontrano agli atti catastali due Elaborati Planimetrici, uno originale: Prot. 3613/91 (giusto!), ed uno successivo del 15 settembre 2009 (conseguente un ampliamento), che necessita essere rettificato a causa di errata indicazione di un subalterno già agli atti (il Sub. 10 strada) esteso anche alla corte comune B.C.N.C. sopra indicata, che invece, deve essere indicata con il Sub 7.

PRECISAZIONI

Nulla da aggiungere a quanto precedentemente segnalato.

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Come innanzi descritto, l'abitazione in oggetto è parte di un precedente fabbricato rurale, adeguato e trasformato negli anni in civile abitazione.

Risulta censito in Catasto per la prima volta a seguito di un ampliamento (abusivo!); prima non era censito e come sopra riportato nella breve descrizione iniziale, viene dato cenno della sua esistenza, già nell'atto Notaio Bizzarri di Priverno del 19.11.1961 Rep. 15195, col quale, il nonno dell'esecutato vendeva alla Figlia (madre sempre dell'esecutato) metà del preesistente fabbricato rurale.

Trattasi di vecchia casa al piano terra di un edificio, oggi articolato con più unità abitative; detta casa è composta di 2 vani + 2 vani (separati), collegati da un portico (tutt'oggi al grezzo!), ove è posizionato il bagno, a sua volta separato dagli altri vani; è in pessimo stato di manutenzione sia negli intonaci (interni che storni), negli infissi, che nell'impiantistica tutta.

Le fondamenta originarie sono in parte in muratura a sacco di pietrame, con porzione di muro in pietra in elevazione fino al piano di campagna (leggermente inclinato!), poi proseguono in blocchi di tufo. Nel predisporre la sopraelevazione sono stati realizzati plinti e pilastri che oltre a sostenere il piano superiore, incatenano il vecchio edificio a pianterreno.

L'aspetto strutturale dell'edificio fa presupporre che sia stato edificato direttamente dai proprietari (maestranze non specializzate!).

Non si riscontra documentazione tecnica di progetto negli uffici comunali.

PARTI COMUNI

L'abitazione in oggetto, condivide con l'abitazione al piano superiore, sempre di proprietà dell'esecutato e di cui si relazionerà al Bene N° 2, una piccola corte individuata col Subalterno 9 che risulta adiacente all'edificio sui lati Nord ed Ovest; nonché altra corte individuata col Subalterno 7 (di cui si è già fatto cenno) entrambi quali B.C.N.C.; oltre alla strada di accesso, individuata col Subalterno 10, che da Via del Cimitero, conduce all'edificio e alle altre unità abitative ivi presenti. L'unità immobiliare in oggetto, condivide con l'abitazione al piano primo anche lo smaltimento delle acque reflue, in fossa imhoff e pozzo nero, non essendo la zona



provvista di pubblica fognatura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura degli atti, non risultano Censi, Livelli né Usi Civici; solo una servitù a favore dell'Unità Abitativa individuata catastalmente col mappale 218 Sub 3 e 6, di parcheggiare una sola autovettura sulla corte individuata col Subalterno 7, in forza di atto di vendita del 6 novembre 1991 rogato dal Notaio Raffaele Ranucci di Terracina, Repertorio 41487 Trascritto a Latina il 13.11.1991, ai nn. 12278/15300.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni dell'unità immobiliare staggita sono in parte in pietrame del tipo a sacco, successivamente ampliate e rinforzate con plinti e pilastri in C.A per l'ampliamento in sopraelevazione; i muri in elevazione sono in parte in pietra fino al piano di campagna, e poi in blocchetti di tufo. L'abitazione è esposta su due lati, a Ovest col lato maggiore, e a Nord col lato minore; gli altri due, sono in aderenza con altra U.I.. L'altezza interna Utile è di mt. 3,15, il Porticato ha un'altezza di mt. 3,75. Il solaio superiore, è in latero cemento. Al piano soprastante vi è altra abitazione dell'esecutato. Le pareti esterne rivestite con intonaco tipo rustico, internamente intonaco civile tinteggiato e parte maiolicato nei servizi (bagno e cucina). Le pavimentazioni in marmettoni di cemento. Gli infissi in alluminio anodizzato. L'impianto elettrico è sottotraccia; non sono presenti i termosifoni. Il posto auto è su corte comune; sono presenti piccoli e bassi ripostigli al piano fondazioni. L'immobile, come tutta la zona, è sprovvista di fognatura comunale, gli scarichi avvengono in fossa Imhoff e pozzo nero. Il tutto in stato di degrado.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1991 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele RANUCCI di Terracina	28/12/1991	42610	7597
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII di Latina	21/01/1992	2693	2357
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	14/01/1992		699

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.

Non si riscontrano atti successivi al pignoramento del 02.08.2021, Rep. 2894/21 Trib. di Latina
L'atto di provenienza, sopra richiamato, verrà allegato alla presente stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Latina il 16/11/2018
Reg. gen. 26108 - Reg. part. 4330
Quota: nuda proprietà
Importo: € 87.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.251,71
Spese: € 6.170,48
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 26/01/2018
N° repertorio: 262

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 30/07/2019
Reg. gen. 17857 - Reg. part. 12868
Quota: nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **Atto Esecutivo Cautelare**

Trascritto a Latina il 02/09/2021

Reg. gen. 22449 - Reg. part. 17034

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, gli importi per la cancellazione delle formalità e delle eventuali relative annotazioni a carico della procedura, sono i seguenti: per ciascuna formalità € 299,00 per costi fissi, oltre agli oneri professionali (Notaio se da questi eseguita, e/o dall'Ausiliario del Giudice). Stabilendo un costo forfettario per oneri professionali pari ad € 300,00, e considerato che le formalità sono 3, è possibile quantificare un costo presunto complessivo a carico della procedura di circa € 1.800,00 (milleottocento/00).

Tali oneri di cancellazione di Iscrizione e Trascrizione varranno solo nel caso di cancellazione totale delle formalità su tutti e tre i beni pignorati (le due abitazioni Bene N° 1, e Bene N° 2, e il piccolo lotto di terreno Bene N° 3, (pascolo cespugliato/uliveto), altrimenti, in caso di vendita parziale dei tre "Beni" dovrà prevedersi l'annotazione di restrizione di Iscrizione e Trascrizione, con costi inferiori da contabilizzarsi al momento.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista Urbanistico così come dedotto dal P.R.G e N.T.A. del Comune di Terracina, l'immobile è situato in "Zona di recupero Urbano"; fa parte dei tanti agglomerati extra urbani della città, sorti abusivamente di cui è previsto il recupero; questo, come pure indica il nome della strada, è ubicato nei pressi del civico Cimitero del Comune di Terracina.

Dal punto di Vista dei Vincoli, la zona è coperta sia dal "Vincolo Paesaggistico che Panoramico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali e specificatamente: Edilizia Privata, Uff. Condoni Edilizi, nonché archivio Licenze Edilizie e Abitabilità, non è stato possibile risalire a documentazioni riferibili a detto Immobile; né a nome dell'esecutato, né a nome della donante (madre dell'esecutato), né a nome dei nonni dell'esecutato (venditori alla propria figlia **** Omissis **** madre dell'esecutato. Come anticipato in premessa, solo da un precedente atto di vendita x Notaio Bizzarri di Priverno, del 19/11/1961, Repertorio 15195, si fa menzione di un fabbricato rurale che veniva venduto ai propri figli **** Omissis ****. Tale edificio, data la vetustà e la natura "Rurale", è sempre stato ritenuto regolare; e mai è stato pensato di chiedere il Condono Edilizio; tant'è vero che in occasione dello ampliamento in sopraelevazione, nel 1974, venne verbalizzato e contravvenzionato dall'allora "Polizia Campestre" solamente questo, e non anche il piano terra; cosicché è stato chiesto il Condono Edilizio, solamente per quest'ultima parte "piano primo". Tali sono le risultanze delle



ricerche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per tale immobile, non esiste documentazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppur la strada di accesso risulta in comune con altre Unità Abitative, non risulta formalizzato alcun accordo di condominio

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Inizialmente l'atto di pignoramento, poneva ad esecuzione forzata, solamente la quota relativa alla nuda proprietà del presente Bene N° 2; anche se nella relazione Notarile del 10 settembre 2019, ex art. 567, si dava atto del consolidamento dell'Usufrutto alla Nuda Proprietà, in morte della donante **** Omissis **** avvenuta il 1 gennaio 2010.

Successivamente, con la Procedura Esecutiva 228/21, riunita al presente Procedimento 237/19, si sanava tale parzialità, e si poneva in esecuzione l'intera Unità Immobiliare.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene pignorato, confina immediatamente con i Sub: 9 al piano terra, col Sub 12 al piano primo, e più oltre, nei confini catastali, con i Mappali 83,89, 270 e strada del Cimitero al civico 8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,90 m	Primo
Balcone scoperto (n° 2)	18,00 mq	18,00 mq	0.2	3,60 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				123,60 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1991 al 28/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 218, Sub. 2, Zc. - Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Piano Primo
Dal 28/12/1991 al 01/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 218, Sub. 2, Zc. - Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 284,05 Piano Primo



		Graffato -
Dal 01/01/2010 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 218, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 275,53 Piano Primo

L'intestazione catastale, successivamente alla voltura per riunione d'usufrutto, alla nuda proprietà, è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	98	218	2	-	A4	4	5,5	127 mq	275,53 €	Primo	-

Corrispondenza catastale

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

Gli identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) identificano esattamente l'immobile, così come pure la scheda catastale raffigurante la planimetria dell'immobile pignorato: Fog. 98, P.la 218 Sub 2 Prot. 3613/91.

Si riscontrano agli atti catastali due Elaborati Planimetrici, uno originale: Prot. 3613/91 (giusto!), ed uno successivo del 15 settembre 2009 (conseguente un ampliamento), che necessita essere rettificato a causa di errata indicazione di un subalterno già agli atti (il Sub. 10 strada) esteso anche alla corte comune B.C.N.C. sopra indicata, che invece, deve essere indicata con il Sub 7,

PRECISAZIONI

Nulla da aggiungere a quanto precedentemente segnalato.

PATTI



Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Come innanzi descritto, l'abitazione in oggetto è sopraelevazione di un precedente fabbricato rurale; realizzata nel 1974 e censita in Catasto per la prima volta il 25.10.1991 Prot. 3613/91

Fa parte di un edificio articolato con più unità abitative; risulta in pessimo stato di manutenzione sia negli intonaci (interni che esterni), negli infissi, che nell'impiantistica.

Le fondamenta della sottostante abitazione sono in parte in muratura a sacco di pietrame, e in parte con plinti e pilastri che oltre a sostenere il piano superiore, incatenano il vecchio edificio a pianterreno.

Le murature perimetrali portanti sono in blocchetti di tufo, i solai in latero-cemento, la copertura è piana non praticabile.

Risulta ancora in corso la pratica del condono edilizio presentata ai sensi della L.47/85, Prot. N. 30245 del 21 marzo 1985.

L'aspetto strutturale dell'edificio fa presupporre che sia stato edificato direttamente dai proprietari (maestranze non specializzate!).

PARTI COMUNI

L'abitazione in oggetto, condivide con l'abitazione al piano terra, sempre di proprietà dell'esecutato e di cui si è relazionato al Bene N° 1, una piccola corte individuata col Subalterno 9 che risulta adiacente all'edificio sui lati Nord ed Ovest; nonché altra corte individuata col Subalterno 7 (di cui si è già fatto cenno) entrambi quali B.C.N.C.; oltre alla strada di accesso, individuata col Subalterno 10, che da Via del Cimitero, conduce all'edificio e alle altre unità abitative ivi presenti. L'unità immobiliare in oggetto, condivide con l'abitazione al piano terra anche lo smaltimento delle acque reflue, in fossa imhoff e pozzo nero, non essendo la zona provvista di pubblica fognatura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura degli atti, non risultano Censi, Livelli né Usi Civici; solo una servitù a favore dell'Unità Abitativa individuata catastalmente col mappale 218 Sub 3 e 6, di parcheggiare una sola autovettura sulla corte individuata col Subalterno 7, in forza di atto di vendita del 6 novembre 1991 rogato dal Notaio Raffaele Ranucci di Terracina, Repertorio 41487 Trascritto a Latina il 13.11.1991, ai nn. 12278/15300.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione in oggetto è sopraelevazione di un preesistente fabbricato; poggia in parte su questa, e in parte su plinti e pilastri in C.A. dipartentisi dal piano terra. Le murature perimetrali portanti sono in blocchetti di tufo, i solai in latero-cemento, la copertura è piana non praticabile. L'appartamento è esposto principalmente su due lati: a Ovest col lato maggiore, e a Nord col lato minore; gli altri due, sono in aderenza con altro edificio. L'altezza interna utile è di mt. 2,90. Le pareti esterne rivestite con intonaco tipo rustico, internamente intonaco civile tinteggiato, carta da parati e in parte maiolicato nei servizi (bagno e cucina). Le pavimentazioni in marmettoni di cemento; gli infissi in alluminio anodizzato; l'impianto elettrico è sottotraccia; non sono presenti i termosifoni. Il posto auto è su corte comune con l'appartamento sottostante. L'immobile, come tutta la zona, è sprovvista di fognatura comunale, gli scarichi avvengono in fossa Imhoff e pozzo nero condiviso con



l'abitazione sottostante. Il tutto in stato di degrado.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1991 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele RANUCCI di Terracina	28/12/1991	42610	7597
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII di Latina	21/01/1992	2693	2357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	14/01/1992		699

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.

Non si riscontrano atti successivi al pignoramento del 02.08.2021, Rep. 2894 Trib. di Latina.

L'atto di provenienza sopra richiamato, verrà allegato alla presente stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Latina il 16/11/2018
Reg. gen. 26108 - Reg. part. 4330
Quota: nuda proprietà
Importo: € 87.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.251,71
Spese: € 6.170,48
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 26/01/2018
N° repertorio: 262

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 30/07/2019
Reg. gen. 17857 - Reg. part. 12868
Quota: nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 02/09/2021
Reg. gen. 22449 - Reg. part. 1734
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, gli importi per la cancellazione delle formalità e delle eventuali relative annotazioni a carico della procedura, sono i seguenti: per ciascuna formalità € 299,00 per costi fissi, oltre agli oneri professionali (Notaio se da questi eseguita, e/o dall'Ausiliario del Giudice). Stabilendo un costo forfettario per oneri professionali pari ad € 300,00, e considerato che le formalità sono 2, è possibile quantificare un costo presunto complessivo a carico della procedura di circa € 1.800,00 (mille/00).

Tali oneri di cancellazione di Iscrizione e Trascrizione varranno solo nel caso di cancellazione totale delle formalità su tutti e tre i beni pignorati (le due abitazioni Bene N° 1, e Bene N° 2, e il piccolo lotto di terreno Bene N° 3, (pascolo cespugliato/uliveto), altrimenti, in caso di vendita parziale dei tre "Beni" dovrà prevedersi l'annotazione di restrizione di Iscrizione e Trascrizione, con costi inferiori da contabilizzarsi al momento.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista Urbanistico così come dedotto dal P.R.G e N.T.A. del Comune di Terracina, l'immobile è situato in "Zona di recupero Urbano"; fa parte dei tanti agglomerati extra urbani della città, sorti abusivamente di cui è previsto il recupero; questo, come pure indica il nome della strada, è ubicato nei pressi del civico Cimitero del Comune di Terracina.

Dal punto di Vista dei Vincoli, la zona è coperta sia dal "Vincolo Paesaggistico che Panoramico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Condono Edilizio ancora da definire!

Dalle ricerche effettuate presso gli Uff. Comunali e specificatamente: "Edilizia privata e Uff. Condono Edilizi" si è potuto accertare che l'abitazione staggita è stata realizzata abusivamente nel 1974, quale ampliamento e sopraelevazione al piano primo, di un preesistente fabbricato, così come risulta dal Verbale di Contravvenzione elevato dall'allora Polizia Campestre Prot. 38 del 14 novembre 1974 alla Sig.ra **** Omissis **** madre dell'esecutato; da detto verbale si rileva che la Sig.ra **** Omissis **** aveva eseguito: "ampliamento della propria abitazione, costruendo un primo piano di mt. 9 x 8 x 3; senza essere in possesso della prescritta licenza edilizia. Alla data di accertamento risultavano già costruiti i tramezzi interni ed esterni e i lavori erano sospesi. La nuova costruzione ricade in zona agricola non soggetta a P.P., con indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq".

Successivamente in data 21 marzo 1986, la Sig.ra **** Omissis **** presentava istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 su Mod. 0227753311, Prot. 30245, completo di 1^ rata dell'oblazione; in data 17 luglio 1986, pagava la 2^ rata oblazione, e in data 7 aprile 1987 Prot. 37465, inoltrava relazione sullo stato dei lavori. In data 21 dicembre 2012, l'Uff. Condono con nota Prot. 59940 richiedeva agli eredi della Sig.ra **** Omissis **** che nel frattempo era deceduta, € 9.65 quale saldo oblazione, € 76,96 quale oneri concessori ed € 516,00 per diritti di segreteria; oltre ad altri documenti da presentare per la definizione della pratica.

Dal fascicolo comunale, non si evince che l'esecutato, divenuto proprietario del bene pignorato il 28 dicembre 1991 abbia mai dato riscontro a detta richiesta; pertanto tutto risulta fermo a tale data; anche da parte del Comune.

Tali sono le risultanze delle ricerche edilizie

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Mancano tutti i documenti richiesti con nota Comunale sopra richiamata: Prot. 59940 del del 21 dicembre 2012



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppur la strada di accesso risulta in comune con altre Unità Abitative, non risulta formalizzato alcun accordo di condominio

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada del Cimitero , edificio -, scala -, interno -, piano -

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'atto di pignoramento, risulta sottoposto ad esecuzione forzata l'intera quota di proprietà.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fondo staggito confina con le P.lle 138, 334, 365,134, 135 e 129 del Foglio 98.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	1195,00 mq	1	1195,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1195,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1195,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un piccolo lotto di terreno in zona agricola montana, abbastanza scosceso; catastalmente pascolo cespugliato, ma condotto ad Uliveto, molto allo stato naturale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1993 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 98, Part. 366, Sub. -, Porz. --, Zc. - Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 11,95 Reddito dominicale € 1,17 Reddito agrario € 0,37 Graffato -

I dati catastali e l'intestazione, corrispondono ed individuano esattamente il bene staggito, e sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
98	366	-	-		Pascolo cespugliato	1	11,95 mq	1,17 €	0,37 €	-

Corrispondenza catastale



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

La coltura indicata in visura catastale non corrisponde a quella in atto di uliveto, ma la stessa è molto allo stato naturale.

PRECISAZIONI

Piccolo lotto di terreno montano, abbastanza scosceso; ha accesso da uno stradone interpoderale che si diparte da una traversa da Via del Cimitero ed è a sua volta attraversato in almeno due tratti dallo stesso stradone; ha esposizione prettamente a nord, ed è condotto ad uliveto.

PATTI

Non rilevati e non portati a conoscenza

STATO CONSERVATIVO

Catastalmente è un pascolo cespugliato di classe 1, in realtà condotto ad uliveto, ma molto allo stato naturale!

PARTI COMUNI

Il Fondo ha accesso da uno stradone interpoderale che si diparte da una traversa da Via del Cimitero ed è a sua volta attraversato in almeno due tratti dallo stesso stradone; Non sono state rilevate ulteriori parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Solamente la servitù "di fatto" reciproca di passaggio tramite il già citato stradone interpoderale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Piccolo lotto di terreno in zona agricola montana, abbastanza scosceso; catastalmente pascolo cespugliato, ma condotto ad Uliveto, molto allo stato naturale. E' raggiungibile da una traversa di Via del Cimitero tramite uno stradone brecciato interpoderale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1993 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele RANUCCI di Terracina (LT)	06/05/1993	51457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria RRII di Latina	19/05/1993	9470	6534

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.

Non si riscontrano atti successivi al pignoramento del 02.08.2021, Rep. 2894/21 Trib. di Latina.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Latina il 16/11/2018
Reg. gen. 26108 - Reg. part. 4330
Quota: 1/1
Importo: € 87,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.252,71
Spese: € 6.170,48
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 26/01/2018
N° repertorio: 262

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelre**
Trascritto a Latina il 30/07/2019
Reg. gen. 17857 - Reg. part. 12868
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 09/09/2021
Reg. gen. 22449 - Reg. part. 17034
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, gli importi per la cancellazione delle formalità e delle eventuali relative annotazioni a carico della procedura, sono i seguenti: per ciascuna formalità € 299,00 per costi fissi, oltre agli oneri professionali (Notaio se da questi eseguita, e/o dall'Ausiliario del Giudice). Stabilendo un costo forfettario per oneri professionali pari ad € 300,00, e considerato che le formalità sono 2, è possibile quantificare un costo presunto complessivo a carico della procedura di circa € 1.800,00 (mille/00).

Tali oneri di cancellazione di Iscrizione e Trascrizione varranno solo nel caso di cancellazione totale delle formalità su tutti e tre i beni pignorati (le due abitazioni Bene N° 1, e Bene N° 2, e il piccolo lotto di terreno Bene N° 3, (pascolo cespugliato/uliveto), altrimenti, in caso di vendita parziale dei tre "Beni" dovrà prevedersi l'annotazione di restrizione di Iscrizione e Trascrizione, con costi inferiori da contabilizzarsi al momento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno staggito, è in zona agricola montana, e più precisamente in: ZONA "F2" PARCO MONTANO, del P.R.G. del Comune di Terracina

REGOLARITÀ EDILIZIA



Trattasi di un piccolo lotto di terreno agricolo privo di manufatti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Fondo ha accesso da uno stradone interpoderale che si diparte da una traversa da Via del Cimitero ed è a sua volta attraversato in almeno due tratti dallo stesso stradone; Non sono state rilevate ulteriori parti comuni, né vincoli o oneri condominiali statuiti.

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.

In considerazione che il compendio staggito si compone di due civili abitazioni distinte e separate, nonché di un piccolo lotto di terreno (uliveto) a se stante, si è valutato di considerare ai fini della vendita N° tre lotti distinti e separati. Nessuno dei lotti è soggetto al regime IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Terra
Vecchia abitazione a piano terra ante 1961, già indicata in atto Notaio BIZZARRI di Priverno del 19.11.1961 Rep. 15195 quale metà indivisa di un ex "fabbricato rurale". Detta porzione di "fabbricato rurale" era costituita da due vani, magazzino ed area ad essi soprastante. Già all'epoca la costruzione risultava quale "fabbricato rurale" in quanto fuori dal centro abitato, realizzato in area montana, non coperta di strumentazione urbanistica, e priva di titoli autorizzativi. La zona risulta tutt'ora emarginata rispetto al centro urbano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 218, Sub. 1, Zc. -, Categoria A4, Graffato -
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 72.534,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Terra	103,62 mq	700,00 €/mq	€ 72.534,00	100,00%	€ 72.534,00
				Valore di stima:	€ 72.534,00

Valore di stima: € 72.534,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e Perizia Statica	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Altro_Oneri e Vizzi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 47.147,10

Le pessime condizioni di manutenzione in cui versa l'appartamento, nonché la mancanza delle documentazioni edilizie, non riscontrate negli uffici comunali, benché riconducibile a preesistente fabbricato rurale ante 1961, impone una futura regolarizzazione dal punto di vista edilizio urbanistico.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Primo

Appartamento posto al primo piano, costruito in sovrapposizione di vecchia abitazione in piano terra "ex casa rurale". Lo stesso risulta costruito nel 1974, senza titolo edilizio, così come si rileva dal Verbale di Contravvenzione redatto dalla ex Polizia Campestre dell'epoca, Prot. n. 38 del 14 novembre 1974. L'appartamento risulta ancora oggi essere in orso di condono edilizio. Detta unità immobiliare è composta di n. 4 vani, cucina, bagno, 2 corridoi e balconi. L'appartamento è ubicato fuori dal centro abitato, in zona montana ex zona agricola, ora zona di "Recupero urbano".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 218, Sub. 2, Zc. -, Categoria A4, Graffato -

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

Valore di stima del bene: € 135.960,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Primo	135,96 mq	1.000,00 €/mq	€ 135.960,00	100,00%	€ 135.960,00
				Valore di stima:	€ 135.960,00

Valore di stima: € 135.960,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Altro _ Oneri e Vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 101.970,00

Per lo stato di manutenzione e per tutto il Condo Edilizio ancora da definire.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada del Cimitero , edificio -, scala -, interno -, piano - Piccolo lotto di terreno montano, di circa 1200 mq, abbastanza scosceso; ha accesso da uno stradone interpodereale che si diparte da una traversa da Via del Cimitero (poco distate dall'abitazione di residenza dell'esecutato al civico 8), ed è a sua volta attraversato in almeno due tratti dallo stesso stradone; ha esposizione prettamente a nord, ed è condotto ad uliveto (molto allo stato naturale!). Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 366, Sub. -, Porz. -, Qualità Pascolo cespugliato, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.950,00

Il valore unitario di stima utilizzato, è stato direttamente desunto in loco, rispetto ad un fondo dalle simile fattezze di quello staggito, posto in vendita da molti mesi, di cui però non si è ancora concretizzata la vendita; non essendoci un mercato attivo di compravendita di terreni agricoli ci si è attestati su detto parametro.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 3 - Terreno Terracina (LT) - Strada del Cimitero , edificio -, scala -, interno -, piano -	1195,00 mq	10,00 €/mq	€ 11.950,00	100,00%	€ 11.950,00
				Valore di stima:	€ 11.950,00

Valore di stima: € 11.950,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 11.352,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Terracina, li 18/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sacchetti Rinaldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale accesso peritale 12.08.20
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Storica e Planimetria F. 98 P.lla 218 Sub 1 (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - 04_Visura Storica e Planimetria F. 98 P.lla 218 Sub 2 (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - 05_Elaborati Planimetrici Prot. 3613_91 e Prot. LT0306472_2009
- ✓ N° 6 Ortofoto - 06_Ortofoto-Google Maps_Via del Cimitero n. 8



- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - 07_Visura Storica ed Estratto di Mappa Lotto Terreno F.98, P.lla 366
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - 08_Divisione-Donazione Rep 42610 Racc 7597 del 28.12.91 Ranucci_e_Atto Pisapia Rep35940 Racc4149 del 10.04.72
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - 09_Nota Trascr_RP 6534_RG 9470 del 1993 Divisione lotto di terreno (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - 10_Istanza Condonò Edificio + allegati
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - 11_Rilievo Stato dei Luoghi
- ✓ N° 12 Altri allegati - 12_Ispezioni Ipotecarie e Formalità da cancellare (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - 13_Certificato Destinazione Urbanistica Lotto Terreno F.98 P.lla 366
- ✓ N° 14 Altri allegati - 14_Ape con protocollo Piano Terra F. 98 P.lla 218 Sub 1
- ✓ N° 15 Altri allegati - 15_Ape con protocollo Piano Primo F. 98 P.lla 218 Sub 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Terra
Vecchia abitazione a piano terra ante 1961, già indicata in atto Notaio BIZZARRI di Priverno del 19.11.1961 Rep. 15195 quale metà indivisa di un ex "fabbricato rurale". Detta porzione di "fabbricato rurale" era costituita da due vani, magazzino ed area ad essi soprastante. Già all'epoca la costruzione risultava quale "fabbricato rurale" in quanto fuori dal centro abitato, realizzato in area montana, non coperta di strumentazione urbanistica, e priva di titoli autorizzativi. La zona risulta tutt'ora emarginata rispetto al centro urbano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 218, Sub. 1, Zc. -, Categoria A4, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista Urbanistico così come dedotto dal P.R.G e N.T.A. del Comune di Terracina, l'immobile è situato in "Zona di recupero Urbano"; fa parte dei tanti agglomerati extra urbani della città, sorti abusivamente di cui è previsto il recupero; questo, come pure indica il nome della strada, è ubicato nei pressi del civico Cimitero del Comune di Terracina. Dal punto di Vista dei Vincoli, la zona è coperta sia dal "Vincolo Paesaggistico che Panoramico".

Prezzo base d'asta: € 47.147,10

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Primo
Appartamento posto al primo piano, costruito in sopraelevazione di vecchia abitazione in piano terra "ex casa rurale". Lo stesso risulta costruito nel 1974, senza titolo edilizio, così come si rileva dal Verbale di Contravvenzione redatto dalla ex Polizia Campestre dell'epoca, Prot. n. 38 del 14 novembre 1974. L'appartamento risulta ancora oggi essere in orso di condono edilizio. Detta unità immobiliare è composta di n. 4 vani, cucina, bagno, 2 corridoi e balconi. L'appartamento è ubicato fuori dal centro abitato, in zona montana ex zona agricola, ora zona di "Recupero urbano". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 218, Sub. 2, Zc. -, Categoria A4, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista Urbanistico così come dedotto dal P.R.G e N.T.A. del Comune di Terracina, l'immobile è situato in "Zona di recupero Urbano"; fa parte dei tanti agglomerati extra urbani della città, sorti abusivamente di cui è previsto il recupero; questo, come pure indica il nome della strada, è ubicato nei pressi del civico Cimitero del Comune di Terracina. Dal punto di Vista dei Vincoli, la zona è coperta sia dal "Vincolo Paesaggistico che Panoramico".

Prezzo base d'asta: € 101.970,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada del Cimitero, edificio -, scala -, interno -, piano -
Piccolo lotto di terreno montano, di circa 1200 mq, abbastanza scosceso; ha accesso da uno stradone interpoderale che si diparte da una traversa da Via del Cimitero (poco distate dall'abitazione di residenza dell'esecutato al civico 8), ed è a sua volta attraversato in almeno due tratti dallo stesso stradone; ha esposizione prettamente a nord, ed è condotto ad uliveto (molto allo stato naturale!). Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 366, Sub. -, Porz. -, Qualità Pascolo cespugliato, Graffato -



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno staggito, è in zona agricola montana, e più precisamente in:
ZONA "F2" PARCO MONTANO, del P.R.G. del Comune di Terracina

Prezzo base d'asta: € 11.352,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.147,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 218, Sub. 1, Zc. -, Categoria A4, Graffato -	Superficie	103,62 mq
Stato conservativo:	Come innanzi descritto, l'abitazione in oggetto è parte di un precedente fabbricato rurale, adeguato e trasformato negli anni in civile abitazione. Risulta censito in Catasto per la prima volta a seguito di un ampliamento (abusivo!); prima non era censito e come sopra riportato nella breve descrizione iniziale, viene dato cenno della sua esistenza, già nell'atto Notaio Bizzarri di Priverno del 19.11.1961 Rep. 15195, col quale, il nonno dell'esecutato vendeva alla Figlia (madre sempre dell'esecutato) metà del preesistente fabbricato rurale. Trattasi di vecchia casa al piano terra di un edificio, oggi articolato con più unità abitative; detta casa è composta di 2 vani + 2 vani (separati), collegati da un portico (tutt'oggi al grezzo!), ove è posizionato il bagno, a sua volta separato dagli altri vani; è in pessimo stato di manutenzione sia negli intonaci (interni che sterni), negli infissi, che nell'impiantistica tutta. Le fondamenta originarie sono in parte in muratura a sacco di pietrame, con porzione di muro in pietra in elevazione fino al piano di campagna (leggermente inclinato!), poi proseguono in blocchi di tufo. Nel predisporre la sopraelevazione sono stati realizzati plinti e pilastri che oltre a sostenere il piano superiore, incatenano il vecchio edificio a pianterreno. L'aspetto strutturale dell'edificio fa presupporre che sia stato edificato direttamente dai proprietari (maestranze non specializzate!). Non si riscontra documentazione tecnica di progetto negli uffici comunali.		
Descrizione:	Vecchia abitazione a piano terra ante 1961, già indicata in atto Notaio BIZZARRI di Priverno del 19.11.1961 Rep. 15195 quale metà indivisa di un ex "fabbricato rurale". Detta porzione di "fabbricato rurale" era costituita da due vani, magazzino ed area ad essi soprastante. Già all'epoca la costruzione risultava quale "fabbricato rurale" in quanto fuori dal centro abitato, realizzato in area montana, non coperta di strumentazione urbanistica, e priva di titoli autorizzativi. La zona risulta tutt'ora emarginata rispetto al centro urbano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.970,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via del Cimitero 8, edificio -, scala -, interno -, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 218, Sub. 2, Zc. -, Categoria A4, Graffato -	Superficie	135,96 mq



Stato conservativo:	Come innanzi descritto, l'abitazione in oggetto è sopraelevazione di un precedente fabbricato rurale; realizzata nel 1974 e censita in Catasto per la prima volta il 25.10.1991 Prot. 3613/91 Fa parte di un edificio articolato con più unità abitative; risulta in pessimo stato di manutenzione sia negli intonaci (interni che esterni), negli infissi, che nell'impiantistica. Le fondamenta della sottostante abitazione sono in parte in muratura a sacco di pietrame, e in parte con plinti e pilastri che oltre a sostenere il piano superiore, incatenano il vecchio edificio a pianterreno. Le murature perimetrali portanti sono in blocchetti di tufo, i solai in latero-cemento, la copertura è piana non praticabile. Risulta ancora in corso la pratica del condono edilizio presentata ai sensi della L.47/85, Prot. N. 30245 del 21 marzo 1985. L'aspetto strutturale dell'edificio fa presupporre che sia stato edificato direttamente dai proprietari (maestranze non specializzate!).
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano, costruito in sopraelevazione di vecchia abitazione in piano terra "ex casa rurale". Lo stesso risulta costruito nel 1974, senza titolo edilizio, così come si rileva dal Verbale di Contravvenzione redatto dalla ex Polizia Campestre dell'epoca, Prot. n. 38 del 14 novembre 1974. L'appartamento risulta ancora oggi essere in orso di condono edilizio. Detta unità immobiliare è composta di n. 4 vani, cucina, bagno, 2 corridoi e balconi. L'appartamento è ubicato fuori dal centro abitato, in zona montana ex zona agricola, ora zona di "Recupero urbano".
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.352,50

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada del Cimitero , edificio -, scala -, interno -, piano -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 98, Part. 366, Sub. -, Porz. -, Qualità Pascolo cespugliato, Graffato -	Superficie	1195,00 mq
Stato conservativo:	Catastalmente è un pascolo cespugliato di classe 1, in realtà condotto ad uliveto, ma molto allo stato naturale!		
Descrizione:	Piccolo lotto di terreno montano, di circa 1200 mq, abbastanza scosceso; ha accesso da uno stradone interpoderale che si diparte da una traversa da Via del Cimitero (poco distate dall'abitazione di residenza dell'esecutato al civico 8), ed è a sua volta attraversato in almeno due tratti dallo stesso stradone; ha esposizione prettamente a nord, ed è condotto ad uliveto (molto allo stato naturale!).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA DEL CIMITERO 8, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Latina il 16/11/2018
Reg. gen. 26108 - Reg. part. 4330
Quota: nuda proprietà
Importo: € 87.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.251,71
Spese: € 6.170,48
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 26/01/2018
N° repertorio: 262

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 30/07/2019
Reg. gen. 17857 - Reg. part. 12868
Quota: nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 02/09/2021
Reg. gen. 22449 - Reg. part. 17034
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA DEL CIMITERO 8, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Latina il 16/11/2018
Reg. gen. 26108 - Reg. part. 4330
Quota: nuda proprietà



Importo: € 87.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.251,71
Spese: € 6.170,48
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 26/01/2018
N° repertorio: 262

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 30/07/2019
Reg. gen. 17857 - Reg. part. 12868
Quota: nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 02/09/2021
Reg. gen. 22449 - Reg. part. 1734
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DEL CIMITERO , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Latina il 16/11/2018
Reg. gen. 26108 - Reg. part. 4330
Quota: 1/1
Importo: € 87,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.252,71
Spese: € 6.170,48
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 26/01/2018
N° repertorio: 262

Trascrizioni



- **Atto Esecutivo Cautelre**

Trascritto a Latina il 30/07/2019

Reg. gen. 17857 - Reg. part. 12868

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

