
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Faugno Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2018 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 11, piano 3	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 10, piano 3	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia n.6, piano S1	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
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.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	15
Patti	16
Stato conservativo.....	16



Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini	21
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	23
Patti	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Lotto 3	30
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2018 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.598,59	34



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 92.198,96	34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 66.567,51	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 11, piano 3	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 10, piano 3	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia n.6, piano S1	37



INCARICO

All'udienza del 23/09/2019, il sottoscritto Ing. Faugno Giancarlo, con studio in Via Fratelli Bandiera, 19 - 04100 - Latina (LT), email g.faugno@panservice.it, PEC giancarlo.faugno@ingpec.eu, Tel. 338 5814596, Fax 0773 1760020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2020 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 Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 11, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.308147, 13.170772)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 10, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.308147, 13.170772)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia n.6, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.308147, 13.170772)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA VACCARECCIA 6, EDIFICIO UNICO, INTERNO SUB 11, PIANO 3

Appartamento distinto con il subalterno 11 posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, di vani 4 e superficie catastale di mq 76, confinante con distacco da via Vaccareccia, distacco da via Acquedotto, appartamento distinto con il subalterno 10, sito in Terracina, località Borgo Hermada, via Vaccareccia n.6.

Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica. Parcheggi e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA VACCARECCIA 6, EDIFICIO UNICO, INTERNO SUB 10, PIANO 3

Appartamento distinto con il subalterno 10 posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, di vani 7 e superficie catastale di mq 172, confinante con distacco da via Vaccareccia, distacco da via Trieste, appartamento distinto con il subalterno 11, sito in Terracina, località Borgo Hermada, via Vaccareccia n.6.

Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica. Parcheggi e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio.



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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA VACCARECCIA N.6, PIANO S1

Locale uso deposito, distinto con il subalterno 12, di mq 252, posto al piano sottostrada, confinante con via Vaccareccia, distacco da via Trieste e distacco da via Acquedotto, con accesso da via Trieste tramite una rampa in cls. Il locale occupa l'intero piano sottostrada e fa parte di un fabbricato con quattro piani fuori terra con negozi al piano terra e appartamenti ai restanti piani.

Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica. PArcheggi e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio.

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 Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 11, piano 3

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



L'appartamento in oggetto confina con con distacco da via Vaccareccia, distacco da via Acquedotto, appartamento distinto con il subalterno 10.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,65 mq	70,85 mq	1,00	70,85 mq	2,80 m	terzo
balcone coperto	28,20 mq	28,20 mq	0,33	9,31 mq	2,40 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				80,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,16 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 10/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 102, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 371,85 Piano 3
Dal 10/06/2002 al 12/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 102, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 371,85 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	102	11		A3	4	4	76 mq	371,85 €	3	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi. Si renderà pertanto necessario procedere ad una variazione catastale, non prima di avere concluso l'iter di sanatoria e avere presentato una pratica per accertamento di conformità per opere eseguite senza autorizzazione edilizia. In particolare è stato ampliato e adibito a cucina un piccolo vano sul terrazzo (ex ripostiglio). Il resto della distribuzione interna presenta leggere differenze.

costi della pratica comunale per accertamento di conformità: 1500,00 €. Sanzione 1000,00 €

variazione catastale: 600,00 €

PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dai certificati risulta che **** Omissis **** è residente in Aprilia via Cavedale n.1.

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto è in uso ai signori:

**** Omissis **** DI NAZIONALITA' INDIANA - CONDUTTORE

**** Omissis **** DI NAZIONALITA' INDIANA - CONDUTTORE

in base a regolare contratto d'affitto in data 01.12.2019 registrato in data 04.12.2019 al n. 10679

tra detti signori e **** Omissis ****.

PATTI

L'unità immobiliare in oggetto presenta ingresso autonomo da pianerottolo di sbarco al terzo piano ed è servito da vano scala comune con ingresso posto sulla via Vaccareccia. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono funzionanti ma non a norma. L'alimentazione dell'acqua avviene da pozzo comune presente sul lotto e non da acquedotto comunale. Anche l'appartamento è allacciato alla rete elettrica tramite proprio contatore ENEL dedicato.

Costo di verifica e adeguamento impianti: 1500,00€

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione e privo di pitturazione esterna. Gli intonaci esterni appaiono ammalorati in più punti ed anche le strutture portanti in cemento armato presentano segni di deterioramento talvolta molto evidenti.

L'unità immobiliare in oggetto presenta finiture interne modeste e con materiali appena sufficienti. Gli impianti sono fatiscenti e non a norma. Non esiste impianto di riscaldamento. L'alimentazione del piano cottura avviene direttamente da bobbole del gas posta sul terrazzo. L'acqua calda sanitaria viene fornita tramite scaldabagno elettrico.



PARTI COMUNI

Esiste un corpo scala comune che serve tutte le unità immobiliari poste ai piani primo secondo e terzo. Una rampa in c.a. posta sul retro del fabbricato consente l'accesso al piano sottostrada catastalmente destinato a deposito, ma modificato ultimamente con costruzione di tramezzi che configurano due ulteriori unità abitative, anch'esse occupate da famiglie extracomunitarie di etnia indiana.

Sempre sul retro si nota la presenza di un ulteriore volume abusivo dalle dubbie caratteristiche costruttive e strutturali che di fatto amplia la superficie del piano sottostrada a scapito dell'area di manovra esterna al deposito e del quale non vi è traccia nelle richieste di condono a suo tempo presentate. Se ne prevede la rimozione.

Costo demolizione baracca esterna: 2000,00 €

costo pratica comunale per accertamento di conformità: 1500,00 €

sanzione: 1000,00 €

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta struttura interna in c.a. e muratura perimetrale in blocchetti di tufo fino al piano primo, intelaiatura di travi e pilastri per i restanti piani (secondo e terzo). Gli orizzontamenti sono laterocementizi. Le tamponature esterne sono in muratura di tufo fino al piano primo e mattoni forati per i restanti piani secondo e terzo. Le tamponature sono intonacate sui due lati. Anche i tramezzi sono in laterizio di minore spessore.

Le fondazioni sono probabilmente a travi rovescie (perimetrali) e plinti con travi di collegamento come in uso ai tempi della costruzione (anno di ultimazione 1975-1978 come si evince dalle domande di sanatoria presentate nell'anno 1986 e dalla documentazione in atti presso il comune).

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione con prospetti lasciati ad intonaco grezzo e privo di tenteggiatura. La mancanza della normale manutenzione si evince da vari ammaloramenti degli intonaci esterni ma anche del calcestruzzo di travi e pilastri che in più parti appaiono in avanzato stato di carbonatazione. Il ch  comporta la necessit  di interventi di risanamento conservativo.

La copertura del fabbricato   a tetto con tegole. Lo stesso   caratterizzato dalla presenza ai vari piani di ampi balconi su tutto il perimetro del fabbricato. In particolare si notano mensole a sezione variabile che spiccano dalle strutture esterne perimetrali (pilastrini e muri).

L'appartamento in oggetto presenta modeste finiture interne con pavimenti ceramici in tutti gli ambienti, rivestimento ceramico nei servizi, infissi in legno Douglas con vetro semplice e persiane ad ante anch'esse in legno, porte tamburate in mogano e semplice portoncino d'ingresso in legno. L'appartamento   privo di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico appare fatiscente e non a norma. Non si rileva interruttore differenziale di sicurezza mentre si intravede conduttore di terra giallo-verde.

L'acqua proviene da pozzo presente sul lotto e distribuita senza contatore alle varie unit  immobiliari. Gli scarichi di acque reflue sono convogliati probabilmente nella pubblica fognatura di cui si riscontra la presenza.

Si rendono quindi necessari lavori interni per ripristinare lo stato dei luoghi conformemente a quanto riportato nella pratica edilizia di condono e nella planimetria catastale del bene pignorato.

In alternativa si dovr  presentare ulteriore pratica edilizia di accertamento di conformit  per regolarizzare quanto rilevato, il cui costo viene detratto dalla stima del bene.



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: 04/12/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

L'immobile ad oggi risulta in uso alle persone di seguito indicate:

**** Omissis **** DI NAZIONALITA' INDIANA - CONDUTTORE

**** Omissis **** DI NAZIONALITA' INDIANA - CONDUTTORE

in base a regolare contratto d'affitto in data 01.12.2019 registrato in data 04.12.2019 al n. 10679 tra detti signori e **** Omissis ****.

L'importo contrattuale è di 450,00 € mensili. Sono a carico del conduttore le utenze e la tassa comunale di smaltimento rifiuti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1980 al 10/06/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLA QUATTROCIOCCHI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/06/2002 al 12/02/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LIGUORI	10/06/2002	34289	7184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	14/06/2002	15280	10961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REGISTRO DI FORMIA	18/06/2002	1420	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 29/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a LATINA il 28/03/2002
Reg. gen. 8125 - Reg. part. 1100
Importo: € 84.535,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 28/11/2014
Reg. gen. 26083 - Reg. part. 3021
Quota: 243000,00
Importo: € 243.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 17/04/2018

Reg. gen. 8928 - Reg. part. 6349

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

ipoteca reg. part. 1100 importo 908,00 (compreso compenso al professionista (600,00)

ipoteca reg. part. 3021 importo 1369,00 (compreso compenso al professionista (600,00)

pignoramento part. 6349 importo 894,00 (compreso compenso al professionista (600,00)

sommano tot. 3171,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG del comune di Terracina è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n.873 in data 28.11.1972.

Il PPE di Borgo Hermada è stato approvato con delibera di approvazione n.409 del 30.08.2012.

Il lotto su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ricade in zona C3b: zona residenziale parzialmente edificate attuabili mediante singole unità edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio in oggetto è stato costruito dalla signora **** Omissis **** senza concessione edilizia nel periodo 1975-1978.

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 a nome di **** Omissis **** in data 30.04.1986 prot. 38065 e pagata oblazione per un importo di 161,13 €

Ad oggi non risulta essere stata rilasciata alcuna concessione edilizia in sanatoria.

Si ritiene che per la conclusione della pratica dovranno essere corrisposte le seguenti somme:

Oblazione comprensiva di interessi: 6229,63€



Oneri concessori comprensivi di interessi:1359,78
spese tecniche: 4.000,00 €

Costo complessivo per la pratica edilizia 11589,41€

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.

Immobile realizzato in assenza di Concessione edilizia.
Costo presunto per adeguamento impianti: 800,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nel fabbricato sono presenti quattro negozi al piano terra, sette unità catastali classificate A/3 ai piani primo, secondo e terzo, oltre ad un locale deposito al piano interrato. Non risulta costituito un condominio.

Pertanto non risulta possibile indicare un importo per le spese comuni (luce scale, pulizia scale, energia autoclave, ecc.)

L'acqua che alimenta gli alloggi presenti nel fabbricato proviene da pozzo artesiano presente sul lotto, con l'ausilio di pompa autoclave.

Le singole unità immobiliari sono dotate di contatore di energia elettrica.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 10, piano 3

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con con distacco da via Vaccareccia, distacco da via Trieste, appartamento distinto con il subalterno 11.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,60 mq	175,40 mq	1,00	175,40 mq	2,80 m	terzo
balcone coperto	92,70 mq	92,70 mq	0,33	30,59 mq	2,40 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				205,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,99 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 10/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 102, Sub. 10 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 172 mq Rendita € 650,74 Piano 3



Dal 10/06/2002 al 12/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 102, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 371,85 Piano 3
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	102	10		A3	4	7	172 mq	650,74 €	3	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi. Si renderà pertanto necessario procedere ad una variazione catastale ma non prima di avere presentato una pratica edilizia per accertamento di conformità per opere interne eseguite senza autorizzazione edilizia. In particolare è presente un locale ricavato sul terrazzo (adibito a cucina) prima inesistente. La distribuzione interna presenta notevoli differenze rispetto a quella riportata nella planimetria catastale in atti, in quanto sono state eseguite modifiche distributive interne che hanno consentito di ricavare due alloggi al posto di uno.

Costi della pratica comunale per accertamento di conformità: 1500,00 €. Sanzione 1000,00 €
variazione catastale: 600,00 €

PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dai certificati risulta che **** Omissis **** è residente in Aprilia via Cevedale n.1.

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto è in uso ai signori:

Sub 10 piccolo:

**** Omissis **** di nazionalità indiana - conduttore

con moglie e figli, in base a contratto d'affitto in data 28.07.2016 registrato in data 29.07.2016 al n.6543 tra detti signori e **** Omissis **** residente in Terracina via Vaccareccia 8.

Canone mensile pari a 350,00 €

sub 10 grande

**** Omissis **** di nazionalità indiana - conduttore

con moglie e figli, in base a contratto d'affitto in data 10.05.2017 registrato in data 06.06.2017 al n.4994 tra detti signori e **** Omissis **** residente in Terracina via Vaccareccia 8.

Canone mensile pari a 600,00 €



PATTI

L'unità immobiliare in oggetto presenta ingresso autonomo da pianerottolo di sbarco al terzo piano ed è servito da vano scala comune con ingresso posto sulla via Vaccareccia. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono funzionanti ma non a norma. L'alimentazione dell'acqua avviene da pozzo comune presente sul lotto e non da acquedotto comunale. L'appartamento è allacciato alla rete elettrica tramite proprio contatore ENEL dedicato.

Costo verifica e adeguamento impianti: 2400,00 €

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione e privo di pitturazione esterna. Gli intonaci esterni appaiono ammalorati in più punti ed anche le strutture portanti in cemento armato presentano segni di deterioramento talvolta molto evidenti.

L'unità immobiliare in oggetto presenta finiture interne modeste e con materiali appena sufficienti. Gli impianti sono fatiscenti e non a norma. Non esiste impianto di riscaldamento. L'alimentazione del piano cottura avviene direttamente da bobbole del gas posta sul terrazzo. L'acqua calda sanitaria viene fornita tramite scaldabagno elettrico.

PARTI COMUNI

Esiste un corpo scala comune che serve tutte le unità immobiliari poste ai piani primo secondo e terzo. Una rampa in c.a. posta sul retro del fabbricato consente l'accesso al piano sottostrada catastalmente destinato a deposito, ma modificato ultimamente con costruzione di tramezzi che configurano due ulteriori unità abitative, anch'esse occupate da famiglie extracomunitarie di etnia indiana.

Sempre sul retro si nota la presenza di un ulteriore volume dalle dubbie caratteristiche costruttive e strutturali che dovrà necessariamente essere rimosso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta struttura interna in c.a. e muratura perimetrale in blocchetti di tufo fino al piano primo, intelaiatura di travi e pilastri per i restanti piani (secondo e terzo). Gli orizzontamenti sono laterocementizi. Le tamponature esterne sono in muratura di tufo fino al piano primo e mattoni forati



per i restanti piani secondo e terzo. Le tamponature sono intonacate sui due lati. Anche i tramezzi sono in laterizio di minore spessore. Le fondazioni sono probabilmente a travi rovescie (perimetrali) e plinti con travi di collegamento come in uso ai tempi della costruzione (anno di ultimazione 1975-1978 come si evince dalle domande di sanatoria presentate nell'anno 1986 e dalla documentazione in atti presso il comune).

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione con prospetti lasciati ad intonaco grezzo e privo di tenteggiatura. La mancanza della normale manutenzione si evince da vari ammaloramenti degli intonaci esterni ma anche del calcestruzzo di travi e pilastri che in più parti appaiono in avanzato stato di carbonatazione. Il ch  comporta la necessit  di urgenti interventi di risanamento conservativo. La copertura del fabbricato   a tetto con tegole. Lo stesso   caratterizzato dalla presenza ai vari piani di ampi balconi su tutto il perimetro del fabbricato. In particolare si notano mensole a sezione variabile che spiccano dalle strutture perimetrali (muratura, pilastri).

L'appartamento in oggetto presenta normali finiture interne con pavimenti ceramici in tutti gli ambienti, rivestimento ceramico nei servizi, infissi in legno Douglas con vetro semplice e persiane ad ante anch'esse in legno, porte tamburate in mogano e doppio portoncino d'ingresso in legno. L'appartamento   privo di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico appare fatiscente e non a norma. Non si rileva interruttore differenziale di sicurezza mentre si intravede conduttore di terra giallo-verde.

L'acqua proviene da pozzo presente sul lotto e distribuita senza contatore alle varie unit  immobiliari. Gli scarichi di acque reflue sono convogliati probabilmente nella pubblica fognatura di cui si riscontra la presenza.

Attualmente l'unit  immobiliare   divisa in due alloggi con ingressi indipendenti ed in uso a due diversi conduttori prima elencati.

Si rendono quindi necessari lavori interni per ripristinare lo stato dei luoghi conformemente a quanto riportato nella pratica edilizia di condono e nella planimetria catastale del bene pignorato.

In alternativa si dovr  presentare ulteriore pratica edilizia di accertamento di conformit  per regolarizzare quanto rilevato, il cui costo viene detratto dalla stima del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/06/2017
- Scadenza contratto: 09/03/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00



All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto è frazionata ed è in uso due nuclei familiari:

Sub 10 piccolo:

**** Omissis **** di nazionalità indiana - conduttore

con moglie e figli, in base a contratto d'affitto in data 28.07.2016 registrato in data 29.07.2016 al n.6543 tra detti signori e **** Omissis **** residente in Terracina via Vaccareccia 8.

Canone mensile pari a 350,00 €

Scadenza contratto: 27.06.2017

sub 10 grande

**** Omissis **** di nazionalità indiana - conduttore

con moglie e figli, in base a contratto d'affitto in data 10.05.2017 registrato in data 06.06.2017 al n.4994 tra detti signori e **** Omissis **** residente in Terracina via Vaccareccia 8.

Canone mensile pari a 600,00 €

Scadenza contratto: 09.03.2021

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1980 al 10/06/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLA QUATTROCIOCCHI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/06/2002 al 12/02/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
LIGUORI	10/06/2002			34289	7184
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
LATINA	14/06/2002			15280	10961
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
REGISTRO DI FORMIA	18/06/2002			1420	



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 29/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a LATINA il 28/03/2002
Reg. gen. 8125 - Reg. part. 1100
Importo: € 84.535,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 28/11/2014
Reg. gen. 26083 - Reg. part. 3021
Quota: 243000,00
Importo: € 243.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 17/04/2018
Reg. gen. 8928 - Reg. part. 6349
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due ipoteche e del pignoramento, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
ipoteca reg. part. 1100 importo 9086,00 (compreso compenso al professionista (600,00)
ipoteca reg. part. 3021 importo 1369,00 (compreso compenso al professionista (600,00)



pignoramento part. 6349 importo 894,00 (compreso compenso al professionista (600,00)
sommano tot. 3171,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG del comune di Terracina è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n.873 in data 28.11.1972.

Il PPE di Borgo Hermada è stato approvato con delibera di approvazione n.409 del 30.08.2012.

Il lotto su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ricade in zona C3b: zona residenziale parzialmente edificate attuabili mediante singole unità edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio in oggetto è stato costruito dalla signora **** Omissis **** senza concessione edilizia nel periodo 1975-1978.

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 a nome di **** Omissis **** in data 30.04.1986 prot. 38079 e pagata oblazione per un importo di 260,81 €

Ad oggi non risulta essere stata rilasciata alcuna concessione edilizia in sanatoria.

Si ritiene che per la conclusione della pratica dovranno essere corrisposte le seguenti somme:

Oblazione comprensiva di interessi: 9730,13 €

Oneri concessori comprensivi di interessi: 1865,41 €

spese tecniche: 4.000,00 €

Costo complessivo per la pratica edilizia 15595,54 €

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.

Immobile realizzato in assenza di Concessione edilizia.
costo presunto per adeguamento impianti: 2.400,00 €



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nel fabbricato sono presenti quattro negozi al piano terra, sette unità catastali classificate A/3 ai piani primo, secondo e terzo, oltre ad un locale deposito al piano interrato. Non risulta costituito un condominio.

Pertanto non risulta possibile indicare per l'immobile in oggetto un importo per le spese comuni (luce scale, pulizia scale, energia autoclave, ecc.)

L'acqua che alimenta l'alloggio proviene da pozzo artesiano presente sul lotto, con l'ausilio di pompa autoclave.

Le singole unità immobiliari sono dotate di contatore di energia elettrica.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia n.6, piano S1

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



Il Locale deposito, distinto con il subalterno 12, di mq 252, posto al piano sottostrada, confina con via Vaccareccia, distacco da via Trieste e distacco da via Acquedotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	252,00 mq	252,00 mq	1,00	252,00 mq	2,07 m	
Totale superficie convenzionale:				252,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				252,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 10/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 102, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 252 Superficie catastale 268 mq Rendita € 663,75 Piano S1
Dal 10/06/2002 al 12/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 102, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 252 Superficie catastale 268 mq Rendita € 663,75 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	102	12		C2	1	252	268 mq	663,75 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sono stati ricavate abusivamente n.2 unità immobiliari temporaneamente in uso a due famiglie extracomunitarie. Si renderà pertanto necessario rimuovere le tramezzature abusivamente realizzate e restituire la originarie destinazione d'uso a deposito in accordo anche con la planimetria catastale e con la richiesta di sanatoria inoltrata al comune.

Occorre anche rimuovere una volumetria abusiva costruita in aderenza al fabbricato occupando parte dell'area scoperta adibita a rampa/area di manovra posta sul retro.

Costo rimozione ulteriore abuso al piano interrato:

pratica comunale: 1500,00 €

sanzione: 1000,00 €

rimozione abuso: 2000,00 €

PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. Dai certificati risulta che **** Omissis **** è residente in Aprilia via Cevedale n.1

PATTI

L'intera superficie inizialmente libera e destinata a deposito è stata abusivamente tramezzata e sono stati ricavati due appartamenti con altezza utile 207 cm.

L'accesso a tale unità immobiliare avviene tramite una rampa posta sul retro del fabbricato. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono funzionanti ma non a norma.

L'alimentazione dell'acqua avviene da pozzo comune presente sul lotto e non da acquedotto comunale.

Il locale è allacciato alla rete elettrica tramite proprio contatore ENEL dedicato.

Costo verifica e adeguamento impianti: 1500,00 €

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione e privo di pitturazione esterna. Gli intonaci esterni appaiono ammalorati in più punti ed anche le strutture portanti in cemento armato presentano segni di deterioramento talvolta molto evidenti.

Il deposito abusivamente tramezzato viene temporaneamente utilizzato come abitazione in uso a due famiglie di extracomunitari. Le finiture sono recenti e di normale qualità. Gli impianti risultano funzionanti.

PARTI COMUNI

Una rampa in c.a. posta sul retro del fabbricato consente l'accesso al piano sottostrada catastalmente destinato a deposito, ma modificato ultimamente con costruzione di tramezzi che configurano due ulteriori unità abitative, anch'esse occupate da famiglie extracomunitarie di etnia indiana. Sempre sul



retro si nota la presenza di un ulteriore volume dalle dubbie caratteristiche costruttive e strutturali che dovrà necessariamente essere rimosso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta struttura in c.a. con intelaiatura spaziale di travi e pilastri, con orizzontamenti laterocementizi. Le tamponature esterne sono in mattoni forati intonacati sui due lati. Anche i tramezzi sono in laterizio di minore spessore. Le fondazioni sono probabilmente a plinti con travi di collegamento come in uso ai tempi della costruzione (anno di ultimazione 1975 come si evince dalle domande di sanatoria presentate nell'anno 1986). Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione con prospetti lasciati ad intonaco grezzo e privo di tenteggiatura. La mancanza della normale manutenzione si evince da vari ammaloramenti degli intonaci esterni ma anche del calcestruzzo di travi e pilastri che in più parti appaiono in avanzato stato di carbonatazione. Il ché comporta la necessità di urgenti interventi di risanamento conservativo. La copertura del fabbricato è a tetto con tegole. Lo stesso è caratterizzato dalla presenza ai vari piani di ampi balconi su tutto il perimetro del fabbricato. In particolare si notano mensole a sezione variabile che spiccano dalle strutture perimetrali (muratura-pilastri).

L'intera superficie del locale in oggetto, inizialmente libera, è stata abusivamente tramezzata per ricavare due ulteriori appartamenti nonostante l'altezza utile di 207 cm. Si renderà pertanto necessario rimuovere tutte le finiture per restituire l'originaria destinazione d'uso della unità immobiliare. Ed inoltre rimuovere la ulteriore cubatura esterna realizzata successivamente senza concessione edilizia che allo stato attuale occupa parte dell'area esterna scoperta adibita a rampa/piazzale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile ad oggi risulta in uso a due famiglie extracomunitarie ed in particolare:

Appartamento lato Trieste: **** Omissis ****;

Appartamento lato Acquedotto: **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 28/06/1980 al 10/06/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLA QUATTROCIOCHI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2002 al 12/02/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LIGUORI	10/06/2002	34289	7184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	14/06/2002	15280	10961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	18/06/2002	1420	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 29/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a LATINA il 28/03/2002
Reg. gen. 8125 - Reg. part. 1100



Importo: € 84.535,88

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO

Iscritto a LATINA il 28/11/2014

Reg. gen. 26083 - Reg. part. 3021

Quota: 243000,00

Importo: € 243.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 17/04/2018

Reg. gen. 8928 - Reg. part. 6349

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due ipoteche e del pignoramento, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca reg. part. 1100 importo 9086,00 (compreso compenso al professionista (600,00) ipoteca reg. part. 3021 importo 1369,00 (compreso compenso al professionista (600,00) pignoramento part. 6349 importo 894,00 (compreso compenso al professionista (600,00) sommano tot. 3171,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG del comune di Terracina è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n.873 in data 28.11.1972. Il PPE di Borgo Hermada è stato approvato con delibera di approvazione n.409 del 30.08.2012. Il lotto su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ricade in zona C3b: zona residenziale parzialmente edificate attuabili mediante singole unità edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio in oggetto è stato costruito dalla signora **** Omissis **** senza concessione edilizia nel periodo 1975-1978.

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 a nome di **** Omissis **** in data 30.04.1986 prot. 38064.

Ad oggi non risulta essere stata rilasciata alcuna concessione edilizia in sanatoria.

Si ritiene che per la conclusione della pratica dovranno essere corrisposte le seguenti somme:

Oblazione comprensiva di interessi: 3823,07 €

Oneri concessori comprensivi di interessi: 2689,42 €

spese tecniche: 4.000,00 €

Costo complessivo per la pratica edilizia 10512,49 €

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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Nel fabbricato sono presenti quattro negozi al piano terra, sette unità catastali classificate A/3 ai piani primo, secondo e terzo, oltre al locale deposito in oggetto sito al piano interrato. Non risulta costituito un condominio. Pertanto non risulta possibile indicare un importo per le spese comuni (luce scale, pulizia scale, energia autoclave, ecc.)

L'acqua che alimenta gli alloggi presenti nel fabbricato proviene da pozzo artesiano presente sul lotto, con l'ausilio di pompa autoclave.

La unità immobiliare in oggetto sono dotate di contatore di energia elettrica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene opportuno formare tre lotti di vendita per facilitare la commerciabilità degli immobili



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 11, piano 3

Appartamento distinto con il subalterno 11 posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, di vani 4 e superficie catastale di mq 76, confinante con distacco da via Vaccareccia, distacco da via Acquedotto, appartamento distinto con il subalterno 10, sito in Terracina, località Borgo Hermada, via Vaccareccia n.6. Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica. Parcheggi e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 102, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 44.088,00

Il prezzo unitario indicato è stato ricavato dalle indicazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, e ridotto del 50% per tenere conto del livello modesto delle finiture sia interne che esterne ed inoltre del cattivo stato di manutenzione dell'edificio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 11, piano 3	80,16 mq	550,00 €/mq	€ 44.088,00	100,00%	€ 44.088,00
Valore di stima:					€ 44.088,00

Valore di stima: € 44.088,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (oblazione+ oneri concessori+spese tecniche = 6229,63+1359,78+4000,00)	11589,41	€
pratica comunale per accertamento di conformità + sanzione = 1500,00 +1000,00	2500,00	€
variazione catastale	600,00	€
verifica e adeguamento impianti	800,00	€



Valore finale di stima: € 28.598,59

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 10, piano 3

Appartamento distinto con il subalterno 10 posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, di vani 7 e superficie catastale di mq 172, confinante con distacco da via Vaccareccia, distacco da via Trieste, appartamento distinto con il subalterno 11, sito in Terracina, località Borgo Hermada, via Vaccareccia n.6. Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica. Parcheggi e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 102, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 113.294,50

Il prezzo unitario indicato è stato ricavato dalle indicazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, e ridotto del 50% per tenere conto del livello modesto delle finiture sia interne che esterne ed inoltre del cattivo stato di manutenzione dell'edificio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 10, piano 3	205,99 mq	550,00 €/mq	€ 113.294,50	100,00%	€ 113.294,50
Valore di stima:					€ 113.294,50

Valore di stima: € 113.294,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (oblazione+ oneri concessori+spese tecniche = 9730,13+1865,41+4000,00)	15595,54	€
pratica comunale per accertamento di conformità + sanzione = 1500,00 +1000,00	2500,00	€
variazione catastale	600,00	€
verifica e adeguamento impianti	2400,00	€

Valore finale di stima: € 92.198,96



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia n.6, piano S1
Locale uso deposito, distinto con il subalterno 12, di mq 252, posto al piano sottostrada, confinante con via Vaccareccia, distacco da via Trieste e distacco da via Acquedotto, con accesso da via Trieste tramite una rampa in cls. Il locale occupa l'intero piano sottostrada e fa parte di un fabbricato con quattro piani fuori terra con negozi al piano terra e appartamenti ai restanti piani. Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica. PARCHEGGI e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 102, Sub. 12, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.680,00
Il prezzo unitario indicato è stato ricavato dalle indicazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate. In particolare è stato preso il valore minimo indicato per box per tenere conto del livello modesto delle finiture sia interne che esterne ed inoltre del cattivo stato di manutenzione dell'edificio.
Va inoltre considerata la necessità di intervenire con lavori di rimessa in pristino del locale deposito e modifica degli impianti esistenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Terracina (LT) - via Vaccareccia n.6, piano S1	252,00 mq	340,00 €/mq	€ 85.680,00	100,00%	€ 85.680,00
Valore di stima:					€ 85.680,00

Valore di stima: € 85.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri di regolarizzazione urbanistica (oblazione + oneri concessori + spese tecniche = 3823,07+2689,42+4000,00)	10512,49	€
pratica comunale per accertamento di conformità + sanzione + rimozione abusi esterno e interno =1500,00+1000,00+5000,00=6500,00	6500,00	€
variazione catastale	600,00	€
verifica e adeguamento impianti	1500,00	€

Valore finale di stima: € 66.567,51



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 19/06/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Faugno Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - N.3 IMMOBILI
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - TITOLO PROPRIETA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOTECARIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LETTERA INVITO
- ✓ N° 1 Altri allegati - DEFINITA VALUTAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE SUB 10
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE SUB 11
- ✓ N° 1 Altri allegati - LETTERA PER SANATORIA SUB 10
- ✓ N° 1 Altri allegati - LETTERA PER SANATORIA SUB 11
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOMANDA SANATORIA + CONTEGGI SUB 12
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO SUB 12 INTERRATO
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO APPARTAMENTO SUB 10
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO APPARTAMENTO SUB 11
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO PIANO TERZO SUBB 10-11
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICEVUTE DI INVIO PERIZIA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 11, piano 3
Appartamento distinto con il subalterno 11 posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, di vani 4 e superficie catastale di mq 76, confinante con distacco da via Vaccareccia, distacco da via Acquedotto, appartamento distinto con il subalterno 10, sito in Terracina, località Borgo Hermada, via Vaccareccia n.6. Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica. Parcheggi e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 102, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il PRG del comune di Terracina è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n.873 in data 28.11.1972. Il PPE di Borgo Hermada è stato approvato con delibera di approvazione n.409 del 30.08.2012. Il lotto su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ricade in zona C3b: zona residenziale parzialmente edificate attuabili mediante singole unità edilizie.

Prezzo base d'asta: € 28.598,59

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 10, piano 3
Appartamento distinto con il subalterno 10 posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, di vani 7 e superficie catastale di mq 172, confinante con distacco da via Vaccareccia, distacco da via Trieste, appartamento distinto con il subalterno 11, sito in Terracina, località Borgo Hermada, via Vaccareccia n.6. Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica. Parcheggi e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 102, Sub. 10, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il PRG del comune di Terracina è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n.873 in data 28.11.1972. Il PPE di Borgo Hermada è stato approvato con delibera di approvazione n.409 del 30.08.2012. Il lotto su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ricade in zona C3b: zona residenziale parzialmente edificate attuabili mediante singole unità edilizie.

Prezzo base d'asta: € 92.198,96

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Terracina (LT) - via Vaccareccia n.6, piano S1
Locale uso deposito, distinto con il subalterno 12, di mq 252, posto al piano sottostrada, confinante con via Vaccareccia, distacco da via Trieste e distacco da via Acquedotto, con accesso da via Trieste tramite una rampa in cls. Il locale occupa l'intero piano sottostrada e fa



parte di un fabbricato con quattro piani fuori terra con negozi al piano terra e appartamenti ai restanti piani. Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica. PArcheggi e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 102, Sub. 12, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il PRG del comune di Terracina è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n.873 in data 28.11.1972. Il PPE di Borgo Hermada è stato approvato con delibera di approvazione n.409 del 30.08.2012. Il lotto su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ricade in zona C3b: zona residenziale parzialmente edificate attuabili mediante singole unità edilizie.

Prezzo base d'asta: € 66.567,51



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.598,59

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 102, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	80,16 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione e privo di pitturazione esterna. Gli intonaci esterni appaiono ammalorati in più punti ed anche le strutture portanti in cemento armato presentano segni di deterioramento talvolta molto evidenti. L'unità immobiliare in oggetto presenta finiture interne modeste e con materiali appena sufficienti. Gli impianti sono fatiscenti e non a norma. Non esiste impianto di riscaldamento. L'alimentazione del piano cottura avviene direttamente da bobbole del gas posta sul terrazzo. L'acqua calda sanitaria viene fornita tramite scaldabagno elettrico.		
Descrizione:	Appartamento distinto con il subalterno 11 posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, di vani 4 e superficie catastale di mq 76, confinante con distacco da via Vaccareccia, distacco da via Acquedotto, appartamento distinto con il subalterno 10, sito in Terracina, località Borgo Hermada, via Vaccareccia n.6. Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica. Parcheggi e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.198,96

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - via Vaccareccia 6, edificio unico, interno sub 10, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 102, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	205,99 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione e privo di pitturazione esterna. Gli intonaci esterni appaiono ammalorati in più punti ed anche le strutture portanti in cemento armato presentano segni di deterioramento talvolta molto evidenti. L'unità immobiliare in oggetto presenta finiture interne modeste e con materiali appena sufficienti. Gli impianti sono fatiscenti e non a norma. Non esiste impianto di riscaldamento. L'alimentazione del piano cottura avviene direttamente da bobbole del gas posta sul terrazzo. L'acqua calda sanitaria viene fornita tramite scaldabagno elettrico.		
Descrizione:	Appartamento distinto con il subalterno 10 posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, di vani 7 e superficie catastale di mq 172, confinante con distacco da via Vaccareccia, distacco da via Trieste, appartamento distinto con il subalterno 11, sito in Terracina, località Borgo Hermada, via Vaccareccia n.6. Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica.		



	PArcheggi e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.567,51

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Terracina (LT) - via Vaccareccia n.6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 102, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	252,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione e privo di pitturazione esterna. Gli intonaci esterni appaiono ammalorati in più punti ed anche le strutture portanti in cemento armato presentano segni di deterioramento talvolta molto evidenti. Il deposito abusivamente tramezzato viene temporaneamente utilizzato come abitazione in uso a due famiglie di extracomunitari. Le finiture sono recenti e di normale qualità. Gli impianti risultano funzionanti.		
Descrizione:	Locale uso deposito, distinto con il subalterno 12, di mq 252, posto al piano sottostrada, confinante con via Vaccareccia, distacco da via Trieste e distacco da via Acquedotto, con accesso da via Trieste tramite una rampa in cls. Il locale occupa l'intero piano sottostrada e fa parte di un fabbricato con quattro piani fuori terra con negozi al piano terra e appartamenti ai restanti piani. Il fabbricato ricade in zona centrale del borgo caratterizzata per lo più da fabbricati residenziali, ma anche da costruzioni non residenziali come evince dalla documentazione fotografica. PArcheggi e servizi sono dislocati nelle vicinanze in particolare nella vicina piazza XXIV Maggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA VACCARECCIA 6, EDIFICIO UNICO, INTERNO SUB 11, PIANO 3

Isrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a LATINA il 28/03/2002
Reg. gen. 8125 - Reg. part. 1100
Importo: € 84.535,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 28/11/2014
Reg. gen. 26083 - Reg. part. 3021
Quota: 243000,00
Importo: € 243.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 17/04/2018
Reg. gen. 8928 - Reg. part. 6349
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA VACCARECCIA 6, EDIFICIO UNICO, INTERNO SUB 10, PIANO 3

Isrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a LATINA il 28/03/2002
Reg. gen. 8125 - Reg. part. 1100
Importo: € 84.535,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 28/11/2014
Reg. gen. 26083 - Reg. part. 3021
Quota: 243000,00
Importo: € 243.000,00



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

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 17/04/2018
Reg. gen. 8928 - Reg. part. 6349
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBIcato A TERRACINA (LT) - VIA VACCARECCIA N.6, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a LATINA il 28/03/2002
Reg. gen. 8125 - Reg. part. 1100
Importo: € 84.535,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 28/11/2014
Reg. gen. 26083 - Reg. part. 3021
Quota: 243000,00
Importo: € 243.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 17/04/2018
Reg. gen. 8928 - Reg. part. 6349
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

