

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2019 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 291.880,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

In data 03/03/2020, il sottoscritto ██████████, con studio in Viale Petrarca, 65 - 04100 - Latina (LT), email ██████████, PEC ██████████@█████████.it, Tel. ██████████, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Via Ceccaccio n°31, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di villino unifamiliare realizzato in zona agricola del Comune di Terracina, in Via del Ceccaccio n°31. La corte di pertinenza ha una superficie di mq 717 compresa l'area di sedime del fabbricato e di mq 589,75 netta. L'accesso avviene tramite accesso carrabile da una strada privata che serve più unità abitative, (foto 1-5). L'immobile è costituito da un piano terra con ingresso diretto in ampio soggiorno-pranzo-angolo cottura, tramite porta si accede alla zona notte che è costituita da un disimpegno, da due bagni, da due camere da letto, il tutto per una superficie esterna lorda di mq 109,25 (foto 6-11). Esternamente vi è un balcone coperto che ha una superficie di mq 18 (foto 12-14). All'interno del lotto che è tutto recintato vi sono ampie possibilità di parcheggio nelle porzioni in battuto di breccia, la maggior parte del terreno è con alcuni alberi di alto fusto e piante. Nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano attività commerciale o servizi, la Via Appia risulta molto vicina e l'immobile si trova nella periferia di Terracina .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Via Ceccaccio n°31, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipocatastale risulta completa e regolare .



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via del Ceccaccio n° 31
Terracina (LT)
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via del Ceccaccio n° 31
Terracina (LT)
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 50/100)
- [REDACTED] (Proprietà 50/100)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto individuato al Foglio 201 Particella 832 Sub 1, confina con p.lle 683, 697, 696, 687, 682, 631, 696, salvo altri (Allegato n° 1 - Estratto di Mappa).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	90,78 mq	109,25 mq	1,00	109,25 mq	2,80 m	terra
balcone coperto	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	285,00 m	terra
Giardino	589,75 mq	589,75 mq	0,05	29,49 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				145,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,94 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1997 al 30/01/2006	[redacted] o proprietà 6/12 [redacted] a proprietà 6/12	Catasto Terreni Fg. 201, Part. 689 Qualità ,
Dal 30/01/2006 al 29/11/2012	[redacted] al 50% [redacted] [redacted] al 50%	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 201, Part. 832, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 322,79 Piano terra
Dal 29/11/2012 al 24/09/2021	[redacted] al 50% [redacted] [redacted] 50%	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 201, Part. 832, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale ,135 mq Rendita € 490,63 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I signori S. [redacted] e [redacted] hanno acquistato nel 1997 la quota completa del terreno per poi costruire il fabbricato oggetto di perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	201	832	1		A2	3	5 vani	135 mq	490,63 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Visure Storiche Catastali Allegato 2; Planimetria Catastale Allegato 3.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1978 al 08/08/1997	[redacted] nato a Terracina il [redacted] proprietario terreno agricolo per 2/12. [redacted] nata a Terracina il [redacted] proprietaria terreno agricolo per 2/12. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Mazzarella	27/10/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	08/11/1978	14239	12194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/1997 al 29/11/2012	[redacted] nato a Terracina il [redacted] proprietario terreno e in seguito dell'abitazione edificata per il 50%. [redacted] nata a Terracina il [redacted] proprietaria terreno e in seguito dell'abitazione edificata per il 50%. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bernardo Schiano	08/08/1997	26483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	03/09/1997	15279	10809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2012 al 21/09/2021	[redacted] nato a Terracina il [redacted] proprietario abitazione del 50%. [redacted] nata a Caserta il [redacted] proprietaria abitazione per il 50%. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucio Nastri	29/12/2012	10761	6398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 03/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Latina il 03/12/2012
Reg. gen. 25806 - Reg. part. 2797
Quota: 140000
Importo: € 140.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Lucio Nastri
Data: 29/11/2012
N° repertorio: 10762
N° raccolta: 6399
Note: Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Latina aggiornate al 20/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 12/02/2019
Reg. gen. 3204 - Reg. part. 2345
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è sito in zona agricola del Comune di Terracina.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile è stato realizzato in assenza di Autorizzazioni Edilizie. E' stata presentata per la sua regolarizzazione domanda di Condonio Edilizio in data 29/03/2004 prot. 82169; il Comune di Terracina ha rilasciato Concessione Edilizia a Sanatoria n° 7034 in data 22 aprile 2011 . Si allegano allegato n° 5 Concessione Edilizia in Sanatoria e Allegato n° 6 Elaborato Grafico .

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.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto della Sanatoria Edilizia per cui l'immobile è da ritenersi regolare urbanisticamente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.
L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Via Ceccaccio n°31, piano T
Trattasi di villino unifamiliare realizzato in zona agricola del Comune di Terracina, in Via del Ceccaccio n°31. La corte di pertinenza ha una superficie di mq 717 compresa l'area di sedime del fabbricato e di mq 589,75 netta. L'accesso avviene tramite accesso carrabile da una strada privata che serve più unità abitative, (foto 1-5). L'immobile è costituito da un piano terra con ingresso diretto in ampio soggiorno-pranzo-angolo cottura, tramite porta si accede alla zona notte che è costituita da un disimpegno, da due bagni, da due camere da letto, il tutto per una superficie esterna lorda di mq 109,25 (foto 6-11). Esternamente vi è un balcone coperto che ha una superficie di mq 18 (foto 12-14). All'interno del lotto che è tutto recintato vi sono ampie possibilità di parcheggio nelle porzioni in battuto di breccia, la maggior parte del terreno è con alcuni alberi di alto fusto e piante. Nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano attività commerciale o servizi, la Via Appia risulta molto vicina e l'immobile si trova nella periferia di Terracina .



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 201, Part. 832, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 291.880,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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 ed eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato di fabbricati simili compravenduti o oggetto di vendita. 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Terracina (LT) - Via Ceccaccio n°31, piano T	145,94 mq	2.000,00 €/mq	€ 291.880,00	100,00%	€ 291.880,00
Valore di stima:					€ 291.880,00

Valore di stima: € 291.880,00

Valore finale di stima: € 291.880,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare per il bene oggetto di perizia.

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 24/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.


10 di 14



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 04/03/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica (Aggiornamento al 24/09/2021)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 31/07/2020)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di Provenienza (Aggiornamento al 29/09/2020)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria (Aggiornamento al 09/03/2021)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria (Aggiornamento al 21/03/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Via Ceccaccio n°31, piano T
Trattasi di villino unifamiliare realizzato in zona agricola del Comune di Terracina, in Via del Ceccaccio n°31. La corte di pertinenza ha una superficie di mq 717 compresa l'area di sedime del fabbricato e di mq 589,75 netta. L'accesso avviene tramite accesso carrabile da una strada privata che serve più unità abitative, (foto 1-5). L'immobile è costituito da un piano terra con ingresso diretto in ampio soggiorno-pranzo-angolo cottura, tramite porta si accede alla zona notte che è costituita da un disimpegno, da due bagni, da due camere da letto, il tutto per una superficie esterna lorda di mq 109,25 (foto 6-11). Esternamente vi è un balcone coperto che ha una superficie di mq 18 (foto 12-14). All'interno del lotto che è tutto recintato vi sono ampie possibilità di parcheggio nelle porzioni in battuto di breccia, la maggior parte del terreno è con alcuni alberi di alto fusto e piante. Nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano attività commerciale o servizi, la Via Appia risulta molto vicina e l'immobile si trova nella periferia di Terracina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 201, Part. 832, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il bene è sito in zona agricola del Comune di Terracina.

Prezzo base d'asta: € 291.880,00



