

# PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

## *Procedimento*

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 95/2022

**Giudice Esecutore: Dr.ssa A. LULLI**  
**Custode Giudiziario: Avv. L. POLIDORO**

## *Relazione di stima privacy*

 Ing. Macera Vladimiro

**Sede Legale:**

via G. Bruno, 9  
04010 Roccaporga, Latina

**Studio:**

via Magra, 36 - int. 5  
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79  
fax +39 0775.41.05.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598



**1        PREMESSA ..... 6**

**2        I FATTI ..... 7**

**3        ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE ..... 13**

**4        ESPLETAMENTO PERITALE..... 15**

4.1 CONTROLLO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA COD. PROC. CIV. CON IMMEDIATA SEGNALAZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DI QUELLI MANCANTI O INIDONEI; ..... 15

4.2 ACQUISIZIONE DI COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO DECORRENTE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ DEI CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE TRA LA DATA DI TRASCRIZIONE DI TALE TITOLO E LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PERIODO GIÀ COPERTA DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE AI SENSI DELL'ART. 567 COD. PROC. CIV.; ..... 19

4.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPDONDEZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO, ALTRESÌ, GLI ULTERIORI ELEMNTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO; ..... 22

4.4 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA; ..... 24

4.5 INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OVVERO DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DI COPIA DEL CONTRATTO IN QUESTIONE; VERIFICA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLA REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI, CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N.59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N.191; CON RIFERIMENTO AI PRIMI, ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO E VERIFICA SE È STATO ISCRITTO SUI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DOVRÀ ESSERE RITENUTA OPPOIBILE NEI LIMITI DI 9 ANNI DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SE NON TRASCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI ED ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NON OPPOIBILE ALLA PROCEDURA SE DISPOSTA CON PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, SEMPRE OPPOIBILE SE TRASCRITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUESTO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE UNA NUDA PROPRIETÀ); ..... 27

4.6 CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NASCITA E/O DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E/O DEL REGISTRO DELLE IMPRESE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA IMPRENDITORE ED ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO OVVERO DEL CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO E/O DI UNA VISURA CAMERALE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA UN IMPRENDITORE;..... 27

4.7 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI ONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO O ARTISTICO; VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI ACQUISIRE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTAMENTO SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE

1



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO; ..... 28

4.8 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA; IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, ANCHE IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 173 BIS PRIMO COMMA N. 7) DISP. ATT. COD. PROC. CIV.; 29

4.9 PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.LGS 19 AGOSTO 2005 N. 192 E SUCCESSIVA MODIFICAZIONE, SALVO CHE L'IMMOBILE NE SIA ESENTE OVVERO GIÀ ADEGUATAMENTE DOTATO; ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE; OVE L'ESPERTO NON SIA SOGGETTO ABILITATO AD EFFETTUARE LA PREDETTA ATTESTAZIONE, LO STESSO È PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATO, NEI LIMITI DELLA SOMMA DI EURO 250,00, AD AVVALERSI DI UN AUSILIARIO SPECIALIZZATO DI PROPRIA FIDUCIA; PER IMPORTI SUPERIORI RICHIEDA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE ALLA SPESA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, CON INDICAZIONE DELLE RAGIONI CHE COMPORTANO IL SUPERAMENTO DEL PREDETTO LIMITE DI SPESA; ..... 31

4.10 DESCRIVA I BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI (LINK "DATI GENERALI E UBICAZIONE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE E PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO), DELLE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE; PLAFONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, DELLA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, DEI COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO (LINK "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRI, DEL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DEI CONFINI (LINK "CONFINI" SU WWW.PROCEDURE.IT) E DEI DATI CATASTALI ATTUALI (LINK "DATI CATASTALI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); CIASCUN IMMOBILE SARÀ IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO; ..... 32

4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVUCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 36

4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE,

2



Sede Legale:  
via G. Bruno, 9  
04010 Roccasegorga, Latina

Studio:  
via Magra, 36 - int. 5  
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540  
tel. +39 0773.6977.79  
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com  
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P  
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRÌ (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 40

4.13 SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIAND LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 41

4.14 PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNOAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 41

4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON EGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 42

4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);..... 42

4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCritte FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTEVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, DEL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK "PROVENIENZA VENTENNALE" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 45

4.18 LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESÌ L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU WWW.PROCEDURE.IT); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 47

3



Sede Legale: via G. Bruno, 9 04010 Roccasegorga, Latina  
 Studio: via Magra, 36 - int. 5 04100 Latina  
 cell. +39 331.19.23.540 tel. +39 0773.6977.79 fax +39 0773.41.05.18  
 miromace@gmail.com vladimiro.macera@ingpec.eu  
 C.F. MCR VDM 71H07 E472P P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- 4.19 EVIDENZE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI: ..... 47
- 4.20 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 48
- 4.21 FORNISCA OGNI ALTRA INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE, E IN SPECIE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO (LINK "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 52
- 4.22 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 52
- 4.23 FORNISCA L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, LA REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E DEI RELATIVI COSTI (LINK "REGOLARITA' URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 52
- 4.24 SPECIFICHI SE IL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTI NELLA EFFETTIVA TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 54
- 4.25 INDICHI LA PRESENZA DI EVENTUALI CONTITOLARI DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 54
- 4.26 ESPRIMA UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA (E SEGNETAMENTE I DATI RELATIVI ALLE VENDITE FORZATE EFFETTUATE NELLO STESSO TERRITORIO E PER LA STESSA TIPOLOGIA DI BENE, ANCHE MEDIANTE CONSULTAZIONE DEI DATI ACCESSIBILI SUL SITO ASTE GIUDIZIARIE.IT, GLI SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA; LE INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE E LE BANCHE DATI NAZIONALI), ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO, ALTRESÌ, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LINK "STIMA E CONDIZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT); ..... 55

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

4.27 NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI, INFINE, SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE IN FAVORE DELLA PROCEDURA (LINK “CONSISTENZA IMMOBILE” SU WWW.PROCEDURA.IT);..... 61

5 CONCLUSIONI..... 61

6 ALLEGATI ..... 63

5



**Sede Legale:**  
via G. Bruno, 9  
04010 Roccegorga, Latina

**Studio:**  
via Magra, 36 - int. 5  
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540  
tel. +39 0773.6977.79  
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com  
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P  
P.IVA: 02153410598





# 1 PREMESSA

---

Il sottoscritto dott. ing. Vladimiro Macera nato a Latina il 07/06/1971 e residente in Roccagorga (LT) in via Giordano Bruno n° 9, ingegnere civile, con studio in Latina, via Magra 36 interno 5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n° 1239 sezione A, in data 18/03/2023 viene nominato esperto nella procedura esecutiva n° 95/2022 del Tribunale di Latina – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dall' Ill.mo G.E. D.ssa A. LULLI, con comunicazione a mezzo pec del 20/03/2023 e giuramento telematico in data 23/03/2023.

6



**Sede Legale:**  
via G. Bruno, 9  
04010 Roccagorga, Latina

**Studio:**  
via Magra, 36 - int. 5  
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540  
tel. +39 0773.6977.79  
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com  
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P  
P.IVA: 02153410598



## 2 I FATTI

In data 18/03/2023 viene depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina *Decreto di sostituzione dell'esperto stimatore* con il quale lo scrivente viene nominato dall'Ill.mo G.E. nuovo esperto stimatore nel procedimento R.G.E. 95/2022 ed invitato a prestare giuramento telematico. In data 23/03/2023 lo scrivente presta giuramento telematico per il conferimento di incarico.

Nel conferimento d'incarico l'Ill.mo G.E. dispone all'Esperto Stimatore di redigere perizia in risposta ai seguenti quesiti:

- 1) controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperta dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;
- 3) identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;
- 4) descrizione dei beni pignorati e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
- 5) individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 6) consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;
- 7) verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accertamento se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;
- 8) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;
- 9) predisposizione dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, salvo che l'immobile ne sia esente ovvero già adeguatamente dotato; acquisizione, in quest'ultimo caso, della relativa documentazione; ove l'esperto non sia soggetto abilitato ad effettuare la predetta attestazione, lo stesso è preventivamente autorizzato, nei limiti della somma di euro 250,00, ad avvalersi di un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

richieda specifica autorizzazione alla spesa al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa;

- 10) descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), dei confini (link "CONFINI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- 11) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- 12) verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 13) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 14) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 15) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 16) riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 17) elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

18) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

19) evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITU" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

A) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

B) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie;

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- 20) l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accertati se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITU" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 21) fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 22) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 23) fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 24) specifichi se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati (link "TITOLARITA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 25) indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 26) esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitata- mente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su [www.procedura.it](http://www.procedura.it));

- 27) nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su [www.procedura.it](http://www.procedura.it)).

### 3 ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE

Lo scrivente dopo aver preso contatto con il custode giudiziario, avv. Loreto Polidoro, concorda con lo stesso l'accesso agli immobili a staggirsi. Il custode giudiziario, di contro, comunica alla parte debitrice che in data 03/08/2023 alle ore 10,00 avverrà l'accesso per permettere lo svolgimento dell'attività peritale. Nella data del 03/08/2023 alle ore 10,00 l'esperto stimatore, insieme al sostituto del custode giudiziario, avv. Rossella Marro, si recano presso i luoghi oggetto di stima. In tale occasione vengono individuati gli immobili oggetto di accertamento e viene effettuato l'accesso in presenza della parte debitrice.

Sono presenti:

- i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione dei beni e parte esecutata;
- avv. Marro Rossella, in sostituzione del custode giudiziario avv. Polidoro Loreto.

 Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:  
via G. Bruno, 9  
04010 Roccasecca, Latina

Studio:  
via Magra, 36 - int. 5  
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540  
tel. +39 0773.6977.79  
fax +39 0773.41.05.18

miromace@gmail.com  
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P  
P.IVA: 02153410598





Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Le operazioni peritali vengono svolte con rilievi sia strumentali che fotografici delle unità immobiliari disponibili ed oggetto di esecuzione. In tale fase la parte debitrice presta anche collaborazione nel fornire documentazione in suo possesso necessario allo svolgimento dell'attività stessa.

Contemporaneamente alle sopracitate operazioni di accesso alle uu.ii. a staggirsi, lo scrivente effettua indagini presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina - Ufficio Catasto al fine di acquisire visure catastali ed elaborati planimetrici aggiornati. In tale occasione procede anche ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina - Ufficio Conservatoria ispezioni ipocatastali generali e particolari.

Viene inoltrata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Terracina. Questa viene concessa per la data 30/05/2023 in presenza del responsabile dell'ufficio tecnico edilizia privata. Durante tale accesso viene acquisita in copia diversa documentazione necessaria alla definizione della legittimazione urbanistica delle uu.ii. oggetto di procedura, ad eccezione dell'atto di convenzione del diritto di superficie stipulata tra il comune di Terracina e la società cooperativa edilizia che ha edificato in forza della licenza edilizia n. 418 del 28/02/1976 e successivo progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 16/03/1979 (ma non concessionato). Infatti l'oggetto di stima riguarda uu.ii. appartenenti ad un maggior compendio immobiliare edificato su terreno di proprietà pubblica (fabbricato sociale edificato su lotto 35 del Piano di Zona 167 del Comune di Terracina). Ad esso è stato concesso il diritto di superficie (trattasi pertanto di diritto conferito dall'ente pubblico alla costituita cooperativa titolare dell'edificazione – edilizia residenziale pubblica). Per tale motivo, visto il protrarsi della ricerca di questo ultimo atto necessario alla legittima individuazione urbanistica dei cespiti a staggirsi, lo scrivente inoltra in data 12/08/2023 richiesta di proroga del deposito dell'elaborato peritale all'ILL.MO G.E.. A seguito di ciò viene fissata nuova udienza alla data del 10/01/2024. Con successivo accesso del 19/09/2023 viene fornito allo scrivente da parte dell'ufficio competente l'atto di convenzione del diritto di superficie richiamato in precedenza.

## 4 ESPLETAMENTO PERITALE

### 4.1 CONTROLLO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA COD. PROC. CIV. CON IMMEDIATA SEGNALAZIONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DI QUELLI MANCANTI O INIDONEI;

L'analisi documentale ricavata dallo scrivente consultando l'Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Latina e l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina evidenzia che la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, fatto eccezione di alcune precisazioni descritte in seguito. L'atto di pignoramento notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 29/12/2014 rep. 6133 risulta trascritto in data 17/05/2022 presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al Registro Generale n. 13382 e Registro Particolare n. 9852<sup>1</sup>. Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto l'intero diritto di proprietà superficaria sul seguente bene così identificato:

#### **BENE 1**

1. unità immobiliare nel Comune di Terracina Via Raffaello Sanzio n. 4 interno 2 piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina (LT) al foglio 124, particella 309, Sub. 2 graffato al sub. 11 cat. A/2, classe 4, consistenza 9 vani; il bene nella sua reale costituzione ed identificazione catastale è formato da una unità abitativa con annessa corte esclusiva, una cantina di pertinenza e un box auto (quest'ultime due unità sono poste al piano seminterrato dell'intero compendio immobiliare).

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore del creditore:

- la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria del **BENE 1**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alla parte debitrice nel seguente modo:

**XXXXXXXXXXXXXX**, nato a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

**XXXXXXXXXXXXXX**, nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

<sup>1</sup> Cfr. AIL001

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Pertanto come indicato in precedenza esistono due nominativi intestatari del diritto di proprietà superficciaria in quanto coniugi in regime di comunione legale.

La quota di proprietà per l'area (non oggetto di esecuzione) risulta essere intestata a:

**Comune di Terracina c.f. 00246180590**

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'area

Altresi il bene di stima è catastalmente oggi identificato come:

**BENE 1**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. 124, PART. 309**

| COMUNE                   |      | UBICAZIONE                                  |             | TIPO IMMOBILE   |  | DESTINAZIONE  |
|--------------------------|------|---|-------------|---|--|---------------|
| Terracina (LT)<br>(L120) |      | Via Raffaello Sanzio n. 4 Interno 2 Piano T |             | Residenziale, con annessa corte esclusiva, box auto e cantina |  | Residenziale  |
| Sub.                     | Cat. | Classe                                      | Consistenza | Superficie Totale (mq)  | Superficie Totale escluse aree scoperte (mq) | Rendita       |
| 2                        | A/2  | 4   | 9 vani      | 145   | 135  | Euro 1.069,07 |
| 11                       |      |   |             |   |  |               |

Le uu.ii. costituenti il **BENE 1** risultano dal 10/06/1993 identificate catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/07/2023 in visura catastale risultano intestate a:

|   |  |                    |   |
|---|--|--------------------|---|
| 1 | COMUNE DI TERRACINA  | 00246180590        | Proprietà per l'area 1/1  |
| 2 | XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il<br>XXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Proprietà superficciaria per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX |
| 3 | XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il<br>XXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Proprietà superficciaria per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX |

L'atto di identificazione catastale deriva da COSTITUZIONE in atti dal 10/06/1993<sup>2</sup>.

Come rappresentato si vuole precisare come nella visura catastale venga riportato che la proprietà sia:

**A. XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

<sup>2</sup> Cfr. AIL002

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con  
XXXXXXXXXXXXXX

**B. XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con  
XXXXXXXXXXXXXX.

Esiste una non congruenza con quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come altresì è da ritenersi, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale.

Per meglio completare la risposta al quesito proposto dall'ILL.MO G.E. lo scrivente vuole anche riportare che il **BENE 1** caduto in esecuzione si compone di un'unità abitativa posta al piano terra di un compendio immobiliare costituito da maggior unità appartenenti ad altre proprietà (non interessate dalla procedura). All'unità abitativa è connessa una corte di pertinenza esclusiva (catastalmente identificata con il subalterno 11), un locale cantina ed un box auto/garage (identificati con lo stesso subalterno 2) collocati al piano sotto strada del compendio stesso. Il **BENE 1** si trova ubicato in zona semicentrale del Comune di Terracina (LT), a circa 450 metri lineari dal lungomare, direttamente in comunicazione con la via Badino e non distante dalla S.R. 148. Ci troviamo in un in un contesto urbano nettamente sviluppato con la presenza di servizi. Le uu.ii. componenti il **BENE 1** risultano confinanti con:

- A. unità abitativa identificata con il subalterno 2 posta al piano terra con annessa corte esclusiva identificata con subalterno 11
- sub. 1 (con annessa corte esclusiva sub. 10) sul lato sinistro;
  - sub. 3 (con annessa corte esclusiva sub. 12) sul lato destro;
  - androne comune a tutti i subalterni, salvo altri;
- B. locale cantina identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada
- sub. 16 (androne comune a tutti i subalterni) sul lato sinistro;
  - sub. 5 sul lato destro;
  - salvo altri;
- C. locale box auto/autorimessa identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada
- sub. 6 sul lato sinistro;
  - sub. 5 sul lato destro;

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

c. sub. 16 (androne comune a tutti i subalterni) sul lato frontale;

d. salvo altri.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** costituzione in atti dal 10/06/1993; **b)** variazione del 28/12/1990 in atti dal 21/12/1999 (n. 4663.1/1990); **c)** variazione del quadro tariffario del 13/08/2002; **d)** variazione toponomastica del 07/04/2003 Pratica n. 131394 in atti dal 07/04/2003 – variazione di toponomastica (n. 38589.1/2003); **e)** superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015; **f)** variazione toponomastica del 12/04/2016 Pratica n. LT0040890 in atti dal 12/04/2016 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 7676.1/2016).

Come rilevato dagli atti reperiti, dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici e fornita anche dalla stessa parte eseguita, il **BENE 1** caduto in esecuzione (per la quota del diritto superficario pari a 1/1 in regime di comunione legale) e riconducibile alla parte eseguita, risulta ad essa pervenuta:

- per atto di assegnazione<sup>3</sup> dalla XXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXX) a socio di cooperativa edilizia del 03/11/2011 rep. n. 23485/8605 effettuato dal dottor XXXXXXXXXXXXX, notaio in Terracina (LT), e trascritto presso in data 15/11/2011 al R.G. n. 26939 e R.P. n. 18362<sup>4</sup>;
- alla XXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXX) la concessione dell'area in diritto di superficie per anni 99 è pervenuta da convenzione del 22/12/1976 rep. n. 868<sup>5</sup> stipulata con Comune di Terracina e sottoscritta dal Segretario Generale Rogante (rag. XXXXXXXXXXXXX). Essa viene trascritta il 16/02/1977 al nn. 2263/1982 e successivamente modificata con nuovo atto convenzionale rogato dal Segretario Generale del Comune di Terracina (avv. XXXXXXXXXXXXX) in data 04/08/2016 rep. n. 5115<sup>6</sup>, trascritto il 12/08/2016 ai nn. 17990/2272. Con questa specifica convenzione rep. 5115 si modifica lo stato giuridico della Società Coop. XXXXXXXXXXXXX da società indivisa a società individuale e pertanto il nuovo atto modifica la convenzione rep. 868 del 22/12/1976 relativa alla concessione del diritto di superficie alla Soc. XXXXXXXXXXXXX per la variazione dello stato giuridico della stessa da proprietà indivisa a proprietà individuale.

<sup>3</sup> Cfr. ALL.004

<sup>4</sup> Cfr. ALL.003

<sup>5</sup> Cfr. ALL.005

<sup>6</sup> Cfr. ALL.006

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievole alla data del 14/11/2023 riferentisi al bene oggetto di esecuzione:

|   |   |
|---|---|
| 1 | TRASCRIZIONE del 15/11/2011 - Registro Particolare 18362 Registro Generale 26939 <sup>7</sup><br>Pubblico Ufficiale NOTAIO NARCISO ERNESTO Repertorio 23485/8605 del 03/11/2011<br>SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA<br>Immobili siti in TERRACINA (LT)<br>Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 9852 Registro Generale 13382 <sup>8</sup><br>Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1681 del 08/04/2022<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br>Nota disponibile in formato elettronico<br>Presenza graffati            |

19

**BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE**

Per quanto espressamente richiamato in precedenza si vuole porre in evidenza l'esistenza di come nella visura catastale venga riportato che la proprietà sia riconducibile a:

A. XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX

B. XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX.

Esiste una non congruenza con quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come altresì è da ritenersi, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale.

Quanto sopra descritto e precisato viene riferito dallo scrivente in risposta al quesito posto dall'ILL.MO.G.E..

**4.2 ACQUISIZIONE DI COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO DECORRENTE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ DEI CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE TRA LA DATA DI TRASCRIZIONE DI TALE TITOLO E LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PERIODO GIÀ COPERTA DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE AI SENSI DELL'ART. 567 COD. PROC. CIV.;**

<sup>7</sup> Cfr. AIL.003

<sup>8</sup> Cfr. AIL.001



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

In questa parte lo scrivente preciserà la cronologia dei diversi passaggi che sono avvenuti nel tempo e che sono richiamati anche nella documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. (come anche richiamato nel paragrafo precedente):

**BENE 1**

Come rilevato dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate, si evince che le unità immobiliari costituenti il **BENE 1** risultano alla data del 22/07/2023 catastalmente intestate a

|   |  |                      |  |
|---|--|----------------------|--|
| 1 | COMUNE DI TERRACINA  | 00246180590          | Proprietà per l'area 1/1   |
| 2 | XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il<br>XXXXXXXXXXXXXX | GGL GNN 48H66 L1020D | Proprietà superficiale per ½<br>in regime di comunione dei<br>beni con XXXXXXXXXXXXX |
| 3 | XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il<br>XXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXX       | Proprietà superficiale per ½<br>in regime di comunione dei<br>beni con XXXXXXXXXXXXX |

20

Come rappresentato si vuole precisare come nella visura catastale venga riportato che la proprietà sia:

A. XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiale indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX

B. XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiale indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX.

Esiste una non congruenza con quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come altresì è da ritenersi, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale.

Dagli atti reperiti e dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, la proprietà del **BENE 1** caduto in esecuzione (per la quota del diritto superficiale pari a 1/1 in regime di comunione legale) e riconducibile alla parte eseguita, risulta ad essa pervenuta:



Sede Legale:  
via G. Bruno, 9  
04010 Roccegorga, Latina

Studio:  
via Magra, 36 - int. 5  
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540  
tel. +39 0773.6977.79  
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com  
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P  
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- per atto di assegnazione<sup>9</sup> dalla XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) a socio di cooperativa edilizia del 03/11/2011 rep. n. 23485/8605 effettuato dal dottor XXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Terracina (LT), e trascritto presso in data 15/11/2011 al R.G. n. 26939 e R.P. n. 18362<sup>10</sup>;
- alla XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) la concessione dell'area in diritto di superficie per anni 99 è pervenuta da convenzione del 22/12/1976 rep. n. 868<sup>11</sup> stipulata con Comune di Terracina e sottoscritta dal Segretario Generale Rogante (rag. XXXXXXXXXXXXXXX). Essa viene trascritta il 16/02/1977 al nn. 2263/1982 e successivamente modificata con nuovo atto convenzionale rogato dal Segretario Generale del Comune di Terracina (avv. XXXXXXXXXXXXXXX) in data 04/08/2016 rep. n. 5115<sup>12</sup>, trascritto il 12/08/2016 ai nn. 17990/2272. Con questa specifica convenzione rep. 5115 si modifica lo stato giuridico della Società Coop. XXXXXXXXXXXXXXX da società indivisa a società individuale e pertanto il nuovo atto modifica la convenzione rep. 868 del 22/12/1976 relativa alla concessione del diritto di superficie alla Soc. XXXXXXXXXXXXXXX per la variazione dello stato giuridico della stessa da proprietà indivisa a proprietà individuale.

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli alla data del 14/11/2023 riferentisi al bene oggetto di esecuzione:

|   |  |
|---|--|
| 1 | TRASCRIZIONE del 15/11/2011 - Registro Particolare 18362 Registro Generale 26939 <sup>13</sup><br>Pubblico Ufficiale NOTAIO NARCISO ERNESTO Repertorio 23485/8605 del 03/11/2011<br>SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA<br>Immobili siti in TERRACINA (LT)<br>Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 9852 Registro Generale 13382 <sup>14</sup><br>Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1681 del 08/04/2022<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br>Nota disponibile in formato elettronico<br>Presenza graffiati           |

**BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE**

Per quanto espressamente richiamato in precedenza si vuole porre in evidenza l'esistenza di come nella visura catastale venga riportato che la proprietà sia riconducibile a:

A. XXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

<sup>9</sup> Cfr. All.004

<sup>10</sup> Cfr. All.003

<sup>11</sup> Cfr. All.005

<sup>12</sup> Cfr. All.006

<sup>13</sup> Cfr. All.003

<sup>14</sup> Cfr. All.001



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con  
XXXXXXXXXXXXXX

**B. XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con  
XXXXXXXXXXXXXX.

Esiste una non congruenza con quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come altresì  
è da ritenersi, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale.

**4.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDEZZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO, ALTRESÌ, GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO;**

Le uu.ii. sono dallo scrivente così indicate:

**BENE 1**

1. unità immobiliare nel Comune di Terracina Via Raffaello Sanzio n. 4 interno 2 piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina (LT) al foglio 124, particella 309, Sub. 2 graffato al sub. 11 cat. A/2, classe 4, consistenza 9 vani; il bene nella sua reale costituzione ed identificazione catastale è formato da una unità abitativa con annessa corte esclusiva, una cantina di pertinenza e un box auto (quest'ultime due unità sono poste al piano seminterrato dell'intero compendio immobiliare).

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori:

- la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria del **BENE 1**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alla parte debitrice nel seguente modo:

XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale

XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Pertanto come indicato in precedenza esistono due nominativi intestatari del diritto di proprietà superficciaria in quanto coniugi in regime di comunione legale.

La quota di proprietà per l'area (non oggetto di esecuzione) risulta essere intestata a:

**Comune di Terracina c.f. 00246180590**

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'area

Altresi il bene di stima è catastalmente oggi identificato come:

**BENE 1**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. 124, PART. 309**

| COMUNE                   |      | UBICAZIONE                                  |             | TIPO IMMOBILE   |  | DESTINAZIONE  |
|--------------------------|------|---|-------------|---|--|---------------|
| Terracina (LT)<br>(L120) |      | Via Raffaello Sanzio n. 4 Interno 2 Piano T |             | Residenziale, con annessa corte esclusiva, box auto e cantina |  | Residenziale  |
| Sub.                     | Cat. | Classe                                      | Consistenza | Superficie Totale (mq)  | Superficie Totale escluse aree scoperte (mq) | Rendita       |
| 2                        | A/2  | 4   | 9 vani      | 145   | 135  | Euro 1.069,07 |
| 11                       |      |   |             |   |  |               |

Le uu.ii. costituenti il **BENE 1** risultano dal 10/06/1993 identificate catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/07/2023 in visura catastale risultano intestate a:

|   |  |                      |   |
|---|--|----------------------|---|
| 1 | COMUNE DI TERRACINA  | 00246180590          | Proprietà per l'area 1/1  |
| 2 | XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il<br>XXXXXXXXXXXXXX | GGL GNN 48H66 L1020D | Proprietà superficciaria per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX |
| 3 | XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il<br>XXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXX       | Proprietà superficciaria per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX |

L'atto di identificazione catastale deriva da COSTITUZIONE in atti dal 10/06/1993<sup>15</sup>.

Come rappresentato si vuole precisare come nella visura catastale venga riportato che la proprietà sia:

**A. XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

<sup>15</sup> Cfr. All.002



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con  
XXXXXXXXXXXXXX

**B. XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con  
XXXXXXXXXXXXXX.

Esiste una non congruenza con quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come altresì è da ritenersi, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale.

Le uu.ii. risultano confinanti:

- A. unità abitativa identificata con il subalterno 2 posta al piano terra con annessa corte esclusiva identificata con subalterno 11
- a. sub. 1 (con annessa corte esclusiva sub. 10) sul lato sinistro;
  - b. sub. 3 (con annessa corte esclusiva sub. 12) sul lato destro;
  - c. androne comune a tutti i subalterni, salvo altri;
- B. locale cantina identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada
- d. sub. 16 (androne comune a tutti i subalterni) sul lato sinistro;
  - e. sub. 5 sul lato destro;
  - f. salvo altri;
- C. locale box auto/autorimessa identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada
- e. sub. 6 sul lato sinistro;
  - f. sub. 5 sul lato destro;
  - g. sub. 16 (androne comune a tutti i subalterni) sul lato frontale;
  - h. salvo altri.

**4.4 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA;**

Come riportato anche nei paragrafi precedenti, lo scrivente ha ritenuto opportuno identificare tre unità immobiliari costituenti il **BENE 1**:

**BENE 1**

1. unità immobiliare nel Comune di Terracina Via Raffaello Sanzio n. 4 interno 2 piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina (LT) al foglio 124, particella 309, Sub. 2 graffato al sub. 11 cat. A/2, classe 4, consistenza 9 vani; il bene nella sua reale costituzione ed identificazione catastale è formato da una unità abitativa con annessa corte esclusiva, una cantina di pertinenza e un box auto (quest'ultime due unità sono poste al piano seminterrato dell'intero compendio immobiliare).

**BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE**

Per quanto espressamente richiamato in precedenza si vuole porre in evidenza l'esistenza di come nella visura catastale venga riportato che la proprietà sia riconducibile a:

A. XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX

B. XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX.

Esiste una non congruenza con quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come altresì è da ritenersi, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale.

**BENE 1**

Trattasi di unità immobiliari ubicate in zona semicentrale del Comune di Terracina (LT) – ex Piano di Zona 167 - Quartiere “Arene”, a circa 450 metri lineari dal lungomare, direttamente in comunicazione con la via Badino e non distante dalla S.R. 148. Ci troviamo in un contesto urbano nettamente sviluppato con la presenza di servizi. Dal punto di vista urbanistico i beni a staggirsi ricadono in zona “C1” – Zona di espansione del PRG<sup>16</sup> del Comune di Terracina. È già opportuno sottolineare che l'intera unità strutturale ove appartiene il **BENE 1** ricade in area concessa dal Comune di Terracina<sup>17</sup> in diritto di superficie. Oltre a quanto dichiarato

<sup>16</sup> Cfr. AIL.007

<sup>17</sup> Ndr: Convenzione tra Comune di Terracina con FLORIDA Società Cooperativa a r.l. a rogito del Segretario Generale del Comune Dr. Igino Grimaldi in data 22/12/1976, Rep. n. 868, registrata a Latina il 16/02/1977 al n. 850. Con tale convenzione il Comune ha concesso ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865 alla cooperativa il diritto di superficie sul lotto di terreno ove insiste il **BENE 1**



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

non insistono ulteriori vincoli sovraordinati. L'uso del suolo<sup>18</sup> di 1° livello viene individuato come “superfici artificiali”, mentre l'uso del suolo di 2° livello viene individuato come “insediamento residenziale”.

Le uu.ii. costituenti il **BENE 1** fanno parte di un compendio immobiliare (condominio) costituito da un piano seminterrato (adibito ad autorimesse e cantine) e da n. 3 piani fuori terra adibiti ad abitazioni divisi per n. 3 alloggi; al piano rialzato gli alloggi sono funzionalmente indipendenti, poiché anche dotati di accesso esclusivo, e dotati di corti esclusive. Il piano primo e secondo sono costituiti da n. 6 alloggi in duplex, pertanto il compendio immobiliare risulta composto da n. 9 alloggi, oltre garage e cantine. Al piano di copertura sono presenti ripostigli pertinenziali delle unità abitative ricadenti al piano primo e secondo. Nel complesso il compendio immobiliare risulta essere in uno stato di conservazione e manutenzione pressoché discreto.

26

Il **BENE 1** è costituito precisamente da:

1. unità abitativa posta al piano terra/rialzato con annessa corte esclusiva. Ad essa si accede attraverso camminamento condominiale che permette di raggiungere cancello di accesso esclusivo alla corte di pertinenza (trattasi di accesso pedonale esclusivo). Dalla corte, attraverso piccola scala interna, si raggiunge la zona di ingresso alla unità abitativa. Immediatamente ci troviamo all'interno di ampio salone/soggiorno, comunicante direttamente con l'ambiente cucina abitabile e con un bagno. Dal soggiorno è possibile giungere, attraverso porta di disimpegno, nella zona notte costituita da tre ampie stanze da letto ed un bagno. Nella zona tergo dell'u.i. insiste un ampio terrazzo (come anche nella zona d'ingresso) che permette di arrivare all'altra parte della corte esclusiva. L'unità immobiliare, al momento dell'accesso e verifica, si presenta in uno stato di conservazione pressoché buono;
2. locale cantina posto al piano seminterrato. Esso è facilmente raggiungibile pedonalmente attraverso camminamento condominiale comunicante con scala esterna condominiale e/o direttamente dalla rampa carabile collocata sulla via Raffaello Sanzio 4. L'unità immobiliare, al momento dell'accesso e verifica, si presenta in uno stato di conservazione pressoché modesto;

---

<sup>18</sup> Cfr. *All.008*

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

3. locale box/autorimessa posto al piano seminterrato. Esso è facilmente raggiungibile attraverso camminamento condominiale comunicante con scala esterna condominiale e/o direttamente dalla rampa carrabile collocata sulla via Raffaello Sanzio 4. L'unità immobiliare, al momento dell'accesso e verifica, si presenta in uno stato di conservazione pressoché modesto.

Lo scrivente, per la coerenza ed i dettami urbanistici esistenti e per operare favorevolmente all'iter procedurale esecutivo, ritiene di procedere con la designazione di un unico lotto di vendita costituito dalle uu.ii. identificate come **BENE 1**.

- 4.5 INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OVVERO DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DI COPIA DEL CONTRATTO IN QUESTIONE; VERIFICA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLA REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI, CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N.59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N.191; CON RIFERIMENTO AI PRIMI, ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO E VERIFICA SE È STATO ISCRITTO SUI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DOVRÀ ESSERE RITENUTA OPPONIBILE NEI LIMITI DI 9 ANNI DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SE NON TRASCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI ED ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA SE DISPOSTA CON PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, SEMPRE OPPONIBILE SE TRASCRITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUESTO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE UNA NUDA PROPRIETÀ);**

Nel corso delle indagini peritali lo scrivente ha verificato il seguente stato di possesso dei beni:

tutte le uu.ii. costituenti il **BENE 1** oggetto di procedura concorsuale per il pieno diritto di proprietà superficaria riconducibile alla parte esecutata risultano nello stato di fatto liberi da locazione ed in uso alla parte debitrice.

- 4.6 CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NASCITA E/O DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E/O DEL REGISTRO DELLE IMPRESE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA IMPRENDITORE ED ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO OVVERO DEL CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO E/O DI UNA VISURA CAMERALE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA UN IMPRENDITORE;**

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Lo scrivente allega all'elaborato peritale certificati contestuali Anagrafico di matrimonio e di residenza<sup>19</sup>, della parte eseguita composta dai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). Precisamente:

- XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato con XXXXXXXXXXXXXXX nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXrisulta residente alla Via Raffaello Sanzio n. 2 del Comune di Terracina (LT);
- XXXXXXXXXXXXXXX nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugata con XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La signora XXXXXXXXXXXXXXX risulta residente alla Via Raffaello Sanzio n. 2 del Comune di Terracina (LT);

Nelle certificazioni prodotte non risulta riportata alcuna annotazione in riferimento allo stato di comunione e separazione dei beni dal coniuge. Pertanto in assenza di una nota nell'atto di matrimonio, il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni, anche detta comunione legale.

**4.7 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO O ARTISTICO; VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI ACQUISIRE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTAMENTO SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO;**

Nel contesto edilizio presente gli immobili costituenti il **BENE 1** caduti in esecuzione non presentano formalità, vincoli o oneri, gravanti su loro e che potranno essere a carico dell'acquirente già diversi da quelli richiamati in procedura, fatto comunque salvo di quanto riportato a seguire:

la procedura pone in esecuzione la quota del diritto di superficie pari a 1/1 in regime di comunione legale, riconducibile alla parte eseguita da:

<sup>19</sup> Cfr. *All.009, All.010*

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- atto di assegnazione<sup>20</sup> dalla XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) a socio di cooperativa edilizia del 03/11/2011 rep. n. 23485/8605 effettuato dal dottor XXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Terracina (LT), e trascritto presso in data 15/11/2011 al R.G. n. 26939 e R.P. n. 18362<sup>21</sup>. Con tale atto, ai sensi dell'art. 18 della legge 17/02/1992 n. 179, la Cooperativa assegna in proprietà superficaria individuale ai soci i rispettivi alloggi, facenti parte del complesso immobiliare costruito;
- alla XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) la concessione dell'area in diritto di superficie per anni 99 è pervenuta da convenzione del 22/12/1976 rep. n. 868<sup>22</sup> stipulata con Comune di Terracina e sottoscritta dal Segretario Generale Rogante (rag. XXXXXXXXXXXXXXX). Essa viene trascritta il 16/02/1977 al nn. 2263/1982 e successivamente modificata con nuovo atto convenzionale rogato dal Segretario Generale del Comune di Terracina (avv. XXXXXXXXXXXXXXX) in data 04/08/2016 rep. n. 5115<sup>23</sup>, trascritto il 12/08/2016 ai nn. 17990/2272. Con questa specifica convenzione rep. 5115 si modifica lo stato giuridico della Società Coop. XXXXXXXXXXXXXXX da società indivisa a società individuale e pertanto il nuovo atto modifica la convenzione rep. 868 del 22/12/1976 relativa alla concessione del diritto di superficie alla Soc. XXXXXXXXXXXXXXX per la variazione dello stato giuridico della stessa da proprietà indivisa a proprietà individuale.

Resteranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi e diritti per l'assegnazione, oltre ogni onere ed obbligo necessario e richiesto dal Comune di Terracina e/o da altri organismi amministrativi per completamento di istruttorie di natura urbanistica e amministrativa. Non esistono diritti demaniali di servitù pubbliche o usi civici.

**4.8 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA; IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, ANCHE IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 173 BIS PRIMO COMMA N. 7) DISP. ATT. COD. PROC. CIV.;**

<sup>20</sup> Cfr. ALL.004

<sup>21</sup> Cfr. ALL.003

<sup>22</sup> Cfr. ALL.005

<sup>23</sup> Cfr. ALL.006

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Ai fini della determinazione della regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari costituenti il **BENE 1**, lo scrivente ritiene corretto riferire che:

- a) l'intero compendio immobiliare, ove ricadono le uu.ii. a staggersi, viene edificato in forza della licenza edilizia n. 418 del 28/02/1976<sup>24</sup>. A seguire viene presentato successivo progetto di variante approvato dalla Commissione per l'edilizia nella seduta del 16/03/1979<sup>25</sup> ma mai concessionato. In data 07/04/2011 viene rilasciato dal Comune di Terracina permesso di costruire in sanatoria n. 6080<sup>26</sup> per opere consistenti nell'ampliamento del locale garage posto al piano sotto strada e distinto al N.C.E.U. al Fg. 124, Part. 309, Sub. 1. In data 09/06/2011, previa presentazione di richiesta di agibilità<sup>27</sup>, viene rilasciato dal medesimo comune il certificato di agibilità n. 3973 relativamente all'intero compendio immobiliare.

Per quanto le uu.ii. costituenti il **BENE 1** si vuole rappresentare:

- A. unità abitativa identificata con il subalterno 2 posta al piano terra con annessa corte esclusiva identificata con subalterno 11. Rispetto a quanto legittimato con i titoli meglio esposti al precedente punto "a)", lo stato attuale verificato presenta una difformità non sostanziale riconducibile ad una diversa distribuzione degli spazi interni<sup>28</sup>. Trattasi di difformità non sostanziale che risulta essere sanabile ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016). Trattasi di una C.I.L.A. in sanatoria in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera esistenti ma privi di titolo autorizzativo. Per tale procedura è prevista una sanzione pecuniaria pari a circa € 1.000,00 (euro mille//00), oltre spese tecniche ed amministrative. Quest'ultime sono quantificabili in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento//00) nelle quali è incluso il rilievo, la redazione dell'elaborato progettuale in sanatoria e la nuova denuncia catastale presso l'Agenzia del Territorio di Latina – Ufficio Catasto. Si vuole anche segnalare che nella ridefinizione dell'identificazione catastale, occorre riportare la corretta identificazione delle quote di proprietà del diritto di superficie.

<sup>24</sup> Cfr. All.011

<sup>25</sup> Cfr. All.012

<sup>26</sup> Cfr. All.013

<sup>27</sup> Cfr. All.014

<sup>28</sup> Cfr. All.015, All.016

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- B. locale cantina identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada. Rispetto a quanto legittimato con i titoli meglio esposti al precedente punto "a)", lo stato attuale verificato presenta nessuna difformità.
- C. locale box auto/autorimessa identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada. Rispetto a quanto legittimato con i titoli meglio esposti al precedente punto "a)", lo stato attuale verificato presenta nessuna difformità.

Per quanto sopra espresso, lo scrivente asserisce che il trasferimento delle u.i. cadute in esecuzione e costituenti il BENE 1 possa avvenire purché alle difformità riscontrate sia proposta la loro legittimazione da porsi a carico dell'aggiudicatario.

**4.9 PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.LGS 19 AGOSTO 2005 N. 192 E SUCCESSIVA MODIFICAZIONE, SALVO CHE L'IMMOBILE NE SIA ESENTE OVVERO GIÀ ADEGUATAMENTE DOTATO; ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE; OVE L'ESPERTO NON SIA SOGGETTO ABILITATO AD EFFETTUARE LA PREDETTA ATTESTAZIONE, LO STESSO È PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATO, NEI LIMITI DELLA SOMMA DI EURO 250,00, AD AVVALERSI DI UN AUSILIARIO SPECIALIZZATO DI PROPRIA FIDUCIA; PER IMPORTI SUPERIORI RICHIEDA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE ALLA SPESA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, CON INDICAZIONE DELLE RAGIONI CHE COMPORTANO IL SUPERAMENTO DEL PREDETTO LIMITE DI SPESA;**

Si precisa quanto segue:

**BENE 1**

In riferimento al quesito proposto lo scrivente procede alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica<sup>29</sup>. Si riferisce comunque che la redazione di tale documento tecnico non ha l'obbligatorietà nei provvedimenti di assegnazione conseguenti a procedure esecutive concorsuali<sup>30</sup>.

<sup>29</sup> Cfr. Al.022

<sup>30</sup> AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, IN SOSTITUZIONE DELLE DISPOSIZIONI APPROVATE CON I DECRETI n° 6480/2015 E n° 224/2016, par. 3, comma 3.4 lettera c) – L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: .....omissis.... c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.



**4.10 DESCRIVA I BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI (LINK “DATI GENERALI E UBICAZIONE” SU [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE E PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO), DELLE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE; PLAFONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, DELLA LORO RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, DEI COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO (LINK “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI” SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://www.procedure.it)), DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRI, DEL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE (LINK “CONSISTENZA IMMOBILE” SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://www.procedure.it)), DEI CONFINI (LINK “CONFINI” SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://www.procedure.it)) E DEI DATI CATASTALI ATTUALI (LINK “DATI CATASTALI” SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://www.procedure.it)), DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LINK “PARTI COMUNI” SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://www.procedure.it)); CIASCUN IMMOBILE SARÀ IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO;**

32

Le uu.ii. pignorate costituenti il **BENE 1** e costituenti il **LOTTO 1** sono così descritte:

1. unità immobiliare nel Comune di Terracina Via Raffaello Sanzio n. 4 interno 2 piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina (LT) al foglio 124, particella 309, Sub. 2 graffato al sub. 11 cat. A/2, classe 4, consistenza 9 vani; il bene nella sua reale costituzione ed identificazione catastale è formato da una unità abitativa con annessa corte esclusiva, una cantina di pertinenza e un box auto (quest'ultime due unità sono poste al piano seminterrato dell'intero compendio immobiliare).

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore del creditore:

- la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria del **BENE 1**

Trattasi di unità immobiliari ubicate in via Raffaello Sanzio zona semicentrale del Comune di Terracina (LT) – ex Piano di Zona 167 - Quartiere “Arene”, a circa 450 metri lineari dal lungomare, direttamente in comunicazione con la via Badino e non distante dalla S.R. 148. Ci troviamo in un contesto urbano nettamente sviluppato con la presenza di servizi. Dal punto di vista urbanistico i beni a staggirsi ricadono in zona “C1” – Zona di espansione del PRG<sup>31</sup> del Comune di Terracina. È già opportuno sottolineare che l'intera unità

<sup>31</sup> Cfr. [All.007](#)

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

strutturale (condominio) ove appartiene il **BENE 1** ricade in area concessa dal Comune di Terracina<sup>32</sup> in diritto di superficie. Oltre a quanto dichiarato non insistono ulteriori vincoli sovraordinati. L'uso del suolo<sup>33</sup> di 1° livello viene individuato come "superfici artificiali", mentre l'uso del suolo di 2° livello viene individuato come "insediamento residenziale". L'intero compendio (condominio) è costituito da struttura in fondazione ed elevazione in calcestruzzo armato, mentre le tamponature perimetrali sono realizzate in laterizio del tipo a cassetta. Esternamente queste ultime sono finite con intonaco tradizionale completate con pittura a quarzo chiara. Nella sua compagine il compendio immobiliare (condominio) è costituito da un piano seminterrato (adibito ad autorimesse e cantine) e da n. 3 piani fuori terra adibiti ad abitazioni divisi per n. 3 alloggi; al piano rialzato gli alloggi sono funzionalmente indipendenti, poiché anche dotati di accesso esclusivo, e dotati di corti esclusive. Il piano primo e secondo sono costituiti da n. 6 alloggi in duplex, pertanto il compendio immobiliare risulta composto da n. 9 alloggi, oltre garage e cantine. Al piano di copertura sono presenti ripostigli pertinenziali delle unità abitative ricadenti al piano primo e secondo. Nel complesso l'intero complesso immobiliare risulta essere in uno stato di conservazione e manutenzione pressoché discreto.

Le uu.ii. cadute in esecuzione e costituenti il **BENE 1** e pertanto il **LOTTO 1** sono tutte identificate catastalmente al al N.C.E.U. del Comune di Terracina al Fg. 124, Part. 309, Sub. 2 graffato con Sub. 11 e sono meglio di seguito descritte:

- 1) unità abitativa posta al piano terra/rialzato con annessa corte esclusiva meglio identificata. Essa confina con sub. 1 (con annessa corte esclusiva sub. 10) sul lato sinistro; sub. 3 (con annessa corte esclusiva sub. 12) sul lato destro; androne comune a tutti i subalterni, salvo altri. L'accesso all'unità avviene attraverso camminamento condominiale avente ingresso dalla via Raffaello Sanzio 2. Questo, realizzato con marmette in cls, permette di raggiungere il cancello di accesso esclusivo alla corte di pertinenza dell'unità residenziale (trattasi di accesso pedonale esclusivo). Dalla corte, attraverso alcuni gradini, si giunge alla zona di ingresso alla unità abitativa. Immediatamente ci troviamo all'interno di ampio salone/soggiorno, comunicante direttamente con l'ambiente cucina abitabile e con un bagno. Dal soggiorno è possibile giungere, attraverso porta di disimpegno, nella zona notte costituita da tre ampie stanze da letto ed un bagno. Nella zona tergoale dell'u.i. insiste un ampio terrazzo (come anche nella zona d'ingresso) che

<sup>32</sup> Ndr: Convenzione tra Comune di Terracina con FLORIDA Società Cooperativa a r.l. a rogito del Segretario Generale del Comune Dr. Igino Grimaldi in data 22/12/1976, Rep. n. 868, registrata a Latina il 16/02/1977 al n. 850. Con tale convenzione il Comune ha concesso ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865 alla cooperativa il diritto di superficie sul lotto di terreno ove insiste il **BENE 1**

<sup>33</sup> Cfr. **All.008**

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

permette di arrivare all'altra parte della corte esclusiva. L'unità immobiliare, al momento dell'accesso e verifica, si presenta in uno stato di conservazione pressoché buono. I pavimenti della zona giorno e notte (ad eccezione dei locali servizi e dell'ambiente cucina) sono realizzati con pavimentazione in marmo (formato quadrato e ripetuto) lucidato; la pavimentazione dei servizi e dell'ambiente cucina sono realizzate con monocottura mentre i rivestimenti sono in ceramica di discreta qualità. Le pareti e soffitti sono finite con intonaco tradizionale con pittura in tinta chiara. Il portone di caposcala è in legno datato (buone condizioni di conservazione e manutenzione), mentre gli infissi interni sono in legno tamburato scuro, con telaio stonato e coprifili squadrati. Gli infissi esterni sono realizzati con serramenti in legno dotati di vetro singolo; gli oscuranti sono costituiti da tapparelle in PVC leggero con meccanismo di avvolgimento manuale incassato nella muratura e chiusura con celetto in legno. L'u.i. è dotata sia di impianto elettrico funzionante che di impianto termico autonomo con elementi radianti in alluminio a parete. Al momento della verifica, come anche in richiesta successiva, non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti e descritti, pertanto si deve procedere alla redazione della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) nella quale si prevede una procedura di verifica e collaudo degli impianti. Tale adeguamento documentale comporta un costo (comprensivo anche di spese tecniche ed accessorie) di circa € 3.500,00 (euro tremilacinquecento//00) da porsi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto il bene presenta una superficie lorda di circa mq 131,00; una calpestabile di circa mq 110,00. Il tutto per un'altezza d'interpiano di circa ml 3,00. Le superfici non residenziali sono costituite da due balconi a livello: il primo con affaccio sul lato di accesso di superficie di circa mq 14,50; il secondo con affaccio su fronte tergo di circa mq 18,50. La superficie della corte di pertinenza destinata a verde è circa mq 80,00. La superficie commerciale con i coefficienti di ragguaglio verranno meglio indicati nel paragrafo della valutazione immobiliare (par. 4.26).

- 2) locale cantina posto al piano seminterrato. Esso confina con sub. 16 (androne comune a tutti i subalterni) sul lato sinistro; sub. 5 sul lato destro; salvo altri. È facilmente raggiungibile pedonalmente attraverso camminamento condominiale comunicante con scala esterna condominiale e/o direttamente dalla rampa carrabile collocata sulla via Raffaello Sanzio 4. L'unità immobiliare, al momento dell'accesso e verifica, si presenta in uno stato di conservazione pressoché modesto. La pavimentazione è realizzata in calcestruzzo liscio. Le pareti e soffitti sono finite con intonaco tradizionale con pittura in tinta chiara. La

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

porta di accesso è in metallo mentre esiste un infisso esterno in ferro in sopraluce di piccole dimensioni che garantisce sufficiente areazione e luminosità. L'u.i. è dotata di impianto elettrico funzionante. Al momento della verifica, come anche in richiesta successiva, non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti e descritti, pertanto si deve procedere alla redazione della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) nella quale si prevede una procedura di verifica e collaudo degli impianti. Tale adeguamento documentale è già quantificato nel costo da sostenersi da parte dell'aggiudicatario per l'unità residenziale precedente.

Nello stato di fatto il bene presenta una superficie lorda di circa mq 3,10; una calpestabile di circa mq 2,50. Il tutto per un'altezza d'interpiano di circa ml 2,20. La superficie commerciale con i coefficienti di ragguaglio verranno meglio indicati nel paragrafo della valutazione immobiliare (par. 4.26).

- 3) locale box/autorimessa posto al piano seminterrato. Essa confina con sub. 6 sul lato sinistro; sub. 5 sul lato destro; salvo altri. È facilmente raggiungibile attraverso camminamento condominiale comunicante con scala esterna condominiale e/o direttamente dalla rampa carrabile collocata sulla via Raffaello Sanzio 4. L'unità immobiliare, al momento dell'accesso e verifica, si presenta in uno stato di conservazione pressoché modesto. La pavimentazione è realizzata in calcestruzzo liscio. Le pareti e soffitti sono finite con intonaco tradizionale con pittura in tinta chiara. La porta di accesso è in metallo del tipo basculante mentre esiste un infisso esterno in ferro in sopraluce di modeste dimensioni che garantisce sufficiente areazione e luminosità. L'u.i. è dotata di impianto elettrico. Al momento della verifica, come anche in richiesta successiva, non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti e descritti, pertanto si deve procedere alla redazione della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) nella quale si prevede una procedura di verifica e collaudo degli impianti. Tale adeguamento documentale è già quantificato nel costo da sostenersi da parte dell'aggiudicatario per l'unità residenziale.

Nello stato di fatto il bene presenta una superficie lorda di circa mq 17,30; una calpestabile di circa mq 16,50. Il tutto per un'altezza d'interpiano di circa ml 2,20. La superficie commerciale con i coefficienti di ragguaglio verranno meglio indicati nel paragrafo della valutazione immobiliare (par. 4.26).

**4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);**

L'analisi documentale ricavata dallo scrivente consultando l'Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Latina e l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina evidenzia che la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, fatto eccezione di alcune precisazioni descritte in seguito. L'atto di pignoramento notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 29/12/2014 rep. 6133 risulta trascritto in data 17/05/2022 presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al Registro Generale n. 13382 e Registro Particolare n. 9852<sup>34</sup>. Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto l'intero diritto di proprietà superficaria sul seguente bene così identificato:

**BENE 1**

1. unità immobiliare nel Comune di Terracina Via Raffaello Sanzio n. 4 interno 2 piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina (LT) al foglio 124, particella 309, Sub. 2 graffato al sub. 11 cat. A/2, classe 4, consistenza 9 vani; il bene nella sua reale costituzione ed identificazione catastale è formato da una unità abitativa con annessa corte esclusiva, una cantina di pertinenza e un box auto (quest'ultime due unità sono poste al piano seminterrato dell'intero compendio immobiliare).

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore del creditore:

- la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria del **BENE 1**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alla parte debitrice nel seguente modo:

**XXXXXXXXXXXX**, nato a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

**XXXXXXXXXXXX**, nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

<sup>34</sup> Cfr. ALL.001

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficciaria indiviso in regime di comunione legale
- Pertanto come indicato in precedenza esistono due nominativi intestatari del diritto di proprietà superficciaria in quanto coniugi in regime di comunione legale.

La quota di proprietà per l'area (non oggetto di esecuzione) risulta essere intestata a:

**Comune di Terracina c.f. 00246180590**

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'area

Altresi i beni di stima sono catastalmente oggi identificati come:

**BENE 1**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. 124, PART. 309**

| COMUNE                   |      | UBICAZIONE                                  |             | TIPO IMMOBILE   |  | DESTINAZIONE  |
|--------------------------|------|---|-------------|---|--|---------------|
| Terracina (LT)<br>(L120) |      | Via Raffaello Sanzio n. 4 Interno 2 Piano T |             | Residenziale, con annessa corte esclusiva, box auto e cantina |  | Residenziale  |
| Sub.                     | Cat. | Classe                                      | Consistenza | Superficie Totale (mq)  | Superficie Totale escluse aree scoperte (mq) | Rendita       |
| 2                        | A/2  | 4   | 9 vani      | 145   | 135  | Euro 1.069,07 |
| 11                       |      |   |             |   |  |               |

Le uu.ii. costituenti il **BENE 1** risultano dal 10/06/1993 identificate catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/07/2023 in visura catastale risultano intestate a:

|   |  |                |   |
|---|--|----------------|---|
| 1 | COMUNE DI TERRACINA  | 00246180590    | Proprietà per l'area 1/1  |
| 2 | XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il<br>XXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXX | Proprietà superficciaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX |
| 3 | XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il<br>XXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXX | Proprietà superficciaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX |

L'atto di identificazione catastale deriva da COSTITUZIONE in atti dal 10/06/1993<sup>35</sup>.

Come rappresentato si vuole precisare come nella visura catastale venga riportato che la proprietà sia:

\_\_\_\_\_

<sup>35</sup> Cfr. All.002





Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

A. XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX

B. XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX.

Esiste una non congruenza con quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come altresì è da ritenersi, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale.

Le uu.ii. componenti il **BENE 1** risultano confinanti con:

- A. unità abitativa identificata con il subalterno 2 posta al piano terra con annessa corte esclusiva identificata con subalterno 11
- sub. 1 (con annessa corte esclusiva sub. 10) sul lato sinistro;
  - sub. 3 (con annessa corte esclusiva sub. 12) sul lato destro;
  - androne comune a tutti i subalterni, salvo altri;
- B. locale cantina identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada
- sub. 16 (androne comune a tutti i subalterni) sul lato sinistro;
  - sub. 5 sul lato destro;
  - salvo altri;
- C. locale box auto/autorimessa identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada
- sub. 6 sul lato sinistro;
  - sub. 5 sul lato destro;

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** costituzione in atti dal 10/06/1993; **b)** variazione del 28/12/1990 in atti dal 21/12/1999 (n. 4663.1/1990); **c)** variazione del quadro tariffario del 13/08/2002; **d)** variazione toponomastica del 07/04/2003 Pratica n. 131394 in atti dal 07/04/2003 – variazione di toponomastica (n. 38589.1/2003); **e)** superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015; **f)** variazione toponomastica del 12/04/2016 Pratica n. LT0040890 in atti dal 12/04/2016 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 7676.1/2016).

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Come rilevato dagli atti reperiti, dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici e fornita anche dalla stessa parte eseguita, il **BENE 1** caduto in esecuzione (per la quota del diritto superficario pari a 1/1 in regime di comunione legale) e riconducibile alla parte eseguita, risulta ad essa pervenuta:

- per atto di assegnazione<sup>36</sup> dalla XXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXX) a socio di cooperativa edilizia del 03/11/2011 rep. n. 23485/8605 effettuato dal dottor XXXXXXXXXXXXX, notaio in Terracina (LT), e trascritto presso in data 15/11/2011 al R.G. n. 26939 e R.P. n. 18362<sup>37</sup>;
- alla XXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXX) la concessione dell'area in diritto di superficie per anni 99 è pervenuta da convenzione del 22/12/1976 rep. n. 868<sup>38</sup> stipulata con Comune di Terracina e sottoscritta dal Segretario Generale Rogante (rag. XXXXXXXXXXXXX). Essa viene trascritta il 16/02/1977 al nn. 2263/1982 e successivamente modificata con nuovo atto convenzionale rogato dal Segretario Generale del Comune di Terracina (avv. XXXXXXXXXXXXX) in data 04/08/2016 rep. n. 5115<sup>39</sup>, trascritto il 12/08/2016 ai nn. 17990/2272. Con questa specifica convenzione rep. 5115 si modifica lo stato giuridico della Società Coop. XXXXXXXXXXXXX da società indivisa a società individuale e pertanto il nuovo atto modifica la convenzione rep. 868 del 22/12/1976 relativa alla concessione del diritto di superficie alla Soc. XXXXXXXXXXXXX per la variazione dello stato giuridico della stessa da proprietà indivisa a proprietà individuale.

---

<sup>36</sup> Cfr. All.004

<sup>37</sup> Cfr. All.003

<sup>38</sup> Cfr. All.005

<sup>39</sup> Cfr. All.006

**4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRI (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT));**

40

In risposta al quesito si rimanda a quanto già descritto nei paragrafi precedenti, ribadendo ulteriormente che per quanto le uu.ii. costituenti il **BENE 1**:

- A. l'unità abitativa identificata con il subalterno 2 posta al piano terra con annessa corte esclusiva identificata con subalterno 11, rispetto a quanto legittimato, presenta una difformità non sostanziale riconducibile ad una diversa distribuzione degli spazi interni<sup>40</sup>. Trattasi di difformità non sostanziale che risulta essere sanabile ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016). Trattasi di una C.I.L.A. in sanatoria in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera esistenti ma privi di titolo autorizzativo. Per tale procedura è prevista una sanzione pecuniaria pari a circa € 1.000,00 (euro mille//00), oltre spese tecniche ed amministrative. Quest'ultime sono quantificabili in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento//00) nelle quali è incluso il rilievo, la redazione dell'elaborato progettuale in sanatoria e la nuova denuncia catastale presso l'Agenzia del Territorio di Latina – Ufficio Catasto. Si vuole anche segnalare che nella ridefinizione dell'identificazione catastale, occorre riportare la corretta identificazione delle quote di proprietà del diritto di superficie.
- B. locale cantina identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada. Rispetto a quanto legittimato con i titoli meglio esposti al precedente punto "a)", lo stato attuale verificato presenta nessuna difformità.
- C. locale box auto/autorimessa identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada. Rispetto a quanto legittimato con i titoli meglio esposti al precedente punto "a)", lo stato attuale verificato presenta nessuna difformità.

<sup>40</sup> Cfr. *All.015*, *All.016*

Non esistono ulteriori difformità riconducibili a quanto richiesto nel quesito posto dall'ILL.MO G.E..

**4.13** **SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT));**

In risposta al quesito si rimanda a quanto già descritto nei paragrafi precedenti e comunque si riporta quanto a seguire:

**BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE**

Per quanto espressamente richiamato in precedenza si vuole porre in evidenza l'esistenza di come nella visura catastale venga riportato che la proprietà sia riconducibile a:

A. XXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX

B. XXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX.

Esiste una non congruenza con quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come altresì è da ritenersi, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale.

**4.14** **PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT));**

Lo scrivente afferma che le u.i. oggetto di procedura non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria successivamente frazionata e/o ceduta a terzi. Non esistono porzioni dei cespiti diverse da quelle poi pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento, fatta eccezione di quanto descritto e rappresentato nei paragrafi precedenti, meglio di seguito riportato:

**BENE 1 - PRECISAZIONE CATASTALE**

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Per quanto espressamente richiamato in precedenza si vuole porre in evidenza l'esistenza di come nella visura catastale venga riportato che la proprietà sia riconducibile a:

A. XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX

B. XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX.

Esiste una non congruenza con quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come altresì è da ritenersi, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale.

**4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT);**

Non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale da parte dello scrivente anche per quanto riportato e descritto nei paragrafi precedenti. La sola incongruenza rilevata è quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quanto indicato nella visura catastale effettuata. Essa risulta essere, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale la cui correzione viene conferita all'aggiudicatario nell'ottemperanza di quanto già indicato al par. 4.12 lett. A..

**4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT);**

Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto i seguenti beni così catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Terracina (LT) come:

#### **BENE 1**

1. unità immobiliare nel Comune di Terracina Via Raffaello Sanzio n. 4 interno 2 piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina (LT) al foglio 124, particella 309, Sub. 2 graffato al sub. 11 cat. A/2, classe 4, consistenza 9 vani; il bene nella sua reale costituzione ed identificazione catastale è

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

formato da una unità abitativa con annessa corte esclusiva, una cantina di pertinenza e un box auto (quest'ultime due unità sono poste al piano seminterrato dell'intero compendio immobiliare).

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore del creditore:

- la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria del **BENE 1**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alla parte debitrice nel seguente modo:

XXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

XXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

Pertanto come indicato in precedenza esistono due nominativi intestatari del diritto di proprietà superficaria in quanto coniugi in regime di comunione legale.

La quota di proprietà per l'area (non oggetto di esecuzione) risulta essere intestata a:

**Comune di Terracina** c.f. 00246180590

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'area

Altresì il bene di stima è catastalmente oggi identificato come:

**BENE 1**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG. 124, PART. 309**

| COMUNE                   |      | UBICAZIONE                                  |             | TIPO IMMOBILE   |  | DESTINAZIONE  |
|--------------------------|------|---|-------------|---|--|---------------|
| Terracina (LT)<br>(L120) |      | Via Raffaello Sanzio n. 4 Interno 2 Piano T |             | Residenziale, con annessa corte esclusiva, box auto e cantina |  | Residenziale  |
| Sub.                     | Cat. | Classe                                      | Consistenza | Superficie Totale (mq)  | Superficie Totale escluse aree scoperte (mq) | Rendita       |
| 2                        | A/2  | 4   | 9 vani      | 145   | 135  | Euro 1.069,07 |
| 11                       |      |   |             |   |  |               |

Le uu.ii. costituenti il **BENE 1** risultano dal 10/06/1993 identificate catastalmente come indicato in precedenza. Alla data del 22/07/2023 in visura catastale risultano intestate a:



Sede Legale:  
via G. Bruno, 9  
04010 Roccasecca, Latina

Studio:  
via Magra, 36 - int. 5  
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540  
tel. +39 0773.6977.79  
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com  
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P  
P.IVA: 02153410598





|   |  |                |  |
|---|--|----------------|--|
| 1 | COMUNE DI TERRACINA  | 00246180590    | Proprietà per l'area 1/1   |
| 2 | XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il<br>XXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXX | Proprietà superficaria per ½<br>in regime di comunione dei<br>beni con XXXXXXXXXXXXX |
| 3 | XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il<br>XXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXX | Proprietà superficaria per ½<br>in regime di comunione dei<br>beni con XXXXXXXXXXXXX |

L'atto di identificazione catastale deriva da COSTITUZIONE in atti dal 10/06/1993<sup>41</sup>.

Come rappresentato si vuole precisare come nella visura catastale venga riportato che la proprietà sia:

A. XXXXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX

B. XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX.

Esiste una non congruenza con quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come altresì è da ritenersi, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale.

L'attuale identificazione catastale, consistenza, classe e categoria deriva: **a)** costituzione in atti dal 10/06/1993; **b)** variazione del 28/12/1990 in atti dal 21/12/1999 (n. 4663.1/1990); **c)** variazione del quadro tariffario del 13/08/2002; **d)** variazione toponomastica del 07/04/2003 Pratica n. 131394 in atti dal 07/04/2003 – variazione di toponomastica (n. 38589.1/2003); **e)** superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015; **f)** variazione toponomastica del 12/04/2016 Pratica n. LT0040890 in atti dal 12/04/2016 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 7676.1/2016).

<sup>41</sup> Cfr. All.002

**4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK “FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI” SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, DEL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK “PROVENIENZA VENTENNALE” SU WWW.PROCEDURE.IT);**

Quanto di seguito riportato rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli riferenti agli immobili oggetto di esecuzione:

**BENE 1**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE AL N.C.E.U DEL COMUNE DI TERRACINA (LT): FG. 124, PART. 309, SUB. 2 E 11**

Alla data del 14/11/2023

|   |  |
|---|--|
| 1 | TRASCRIZIONE del 15/11/2011 - Registro Particolare 18362 Registro Generale 26939 <sup>42</sup><br>Pubblico Ufficiale NOTAIO NARCISO ERNESTO Repertorio 23485/8605 del 03/11/2011<br>SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA<br>Immobili siti in TERRACINA (LT)<br>Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 9852 Registro Generale 13382 <sup>43</sup><br>Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1681 del 08/04/2022<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br>Nota disponibile in formato elettronico<br>Presenza graffiati           |

Alla data del 22/07/2023 in visura catastale risultano intestate a:

|   |  |                    |   |
|---|--|--------------------|---|
| 1 | COMUNE DI TERRACINA  | 00246180590        | Proprietà per l'area 1/1  |
| 2 | Xxxxxxxxxxxxxx, nata a Terracina (LT) il<br>xxxxxxxxxxxxxx | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Proprietà superficaria per ½<br>in regime di comunione dei<br>beni con Xxxxxxxxxxxxxx |
| 3 | Xxxxxxxxxxxxxx, nato a Terracina (LT) il<br>xxxxxxxxxxxxxx | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Proprietà superficaria per ½<br>in regime di comunione dei<br>beni con Xxxxxxxxxxxxxx |

Come rappresentato si vuole precisare come nella visura catastale venga riportato che la proprietà sia:

**A. Xxxxxxxxxxxxxx, nato a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

<sup>42</sup> Cfr. AIL.003

<sup>43</sup> Cfr. AIL.001

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con  
XXXXXXXXXXXXXX

**B. XXXXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX**

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale con  
XXXXXXXXXXXXXX.

Esiste una non congruenza con quanto citato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, come altresì  
è da ritenersi, a parere dello scrivente, un errore formale ma non sostanziale.

Come rilevato dagli atti reperiti, dalle ispezioni ipocatastali effettuate oltre il ventennio, dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici e fornita anche dalla stessa parte eseguita, il **BENE 1** caduto in esecuzione (per la quota del diritto superficiario pari a 1/1 in regime di comunione legale) e riconducibile alla parte eseguita, risulta ad essa pervenuta:

- per atto di assegnazione<sup>44</sup> dalla XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) a socio di cooperativa edilizia del 03/11/2011 rep. n. 23485/8605 effettuato dal dottor XXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Terracina (LT), e trascritto presso in data 15/11/2011 al R.G. n. 26939 e R.P. n. 18362<sup>45</sup>;
- alla XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) la concessione dell'area in diritto di superficie per anni 99 è pervenuta da convenzione del 22/12/1976 rep. n. 868<sup>46</sup> stipulata con Comune di Terracina e sottoscritta dal Segretario Generale Rogante (rag. XXXXXXXXXXXXXXX). Essa viene trascritta il 16/02/1977 al nn. 2263/1982 e successivamente modificata con nuovo atto convenzionale rogato dal Segretario Generale del Comune di Terracina (avv. XXXXXXXXXXXXXXX) in data 04/08/2016 rep. n. 5115<sup>47</sup>, trascritto il 12/08/2016 ai nn. 17990/2272. Con questa specifica convenzione rep. 5115 si modifica lo stato giuridico della Società Coop. XXXXXXXXXXXXXXX da società indivisa a società individuale e pertanto il nuovo atto modifica la convenzione rep. 868 del 22/12/1976 relativa alla concessione del diritto di superficie alla Soc. XXXXXXXXXXXXXXX per la variazione dello stato giuridico della stessa da proprietà indivisa a proprietà individuale.

<sup>44</sup> Cfr. All.004

<sup>45</sup> Cfr. All.003

<sup>46</sup> Cfr. All.005

<sup>47</sup> Cfr. All.006

- 4.18 LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESÌ L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU WWW.PROCEDURE.IT); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT));**

Nel corso delle indagini peritali lo scrivente ha verificato il seguente stato di possesso dei beni:

tutte le uu.ii. costituenti il **BENE 1** oggetto di procedura concorsuale per il pieno diritto di proprietà superficaria riconducibile alla parte eseguita risultano nello stato di fatto liberi da locazione ed in uso alla parte debitrice.

- 4.19 EVIDENZE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU'" SU WWW.PROCEDURE.IT); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI:**

**A) PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO ED ALTRE TRASCRIZIONI;
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;
- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.)

**B) PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

- ISCRIZIONI IPOTECARIE;
- PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

A carico dell'aggiudicatario non resteranno vincoli quali sentenze dichiarative di fallimento, altre trascrizioni, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.), fatto eccezione di quanto richiamato in precedenza e precisamente l'esistenza di un diritto di proprietà riconducibile alla seguente descrizione:

**BENE 1**

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alla parte debitrice nel seguente modo:

**XXXXXXXXXXXXXX**, nato a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

**XXXXXXXXXXXXXX**, nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

Pertanto come indicato in precedenza esistono due nominativi intestatari del diritto di proprietà superficaria in quanto coniugi in regime di comunione legale.

La quota di proprietà per l'area (non oggetto di esecuzione) risulta essere intestata a:

**Comune di Terracina** c.f. 00246180590

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'area

Saranno cancellate al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura tutti gli oneri e vincoli richiamati nei paragrafi precedenti (iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievole). Non esistono sequestri in essere sugli immobili da staggirsi.

**4.20 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVILI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVILI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT);**

Le uu.ii. a staggirsi costituenti il **BENE 1** presentano la seguente cogenza di diritti demaniali:

- la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria

riconducibili alla parte debitrice nel seguente modo:

**XXXXXXXXXXXXXX**, nato a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

**XXXXXXXXXXXXXX**, nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

Pertanto come indicato in precedenza esistono due nominativi intestatari del diritto di proprietà superficaria in quanto coniugi in regime di comunione legale.

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

La quota del diritto di proprietà dell'area e/o fondo edificato (non oggetto di esecuzione) risulta essere intestata a:

**Comune di Terracina** c.f. 00246180590

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'area.

Il diritto superficario, caduto in esecuzione e pari a 1/1 in regime di comunione legale e riconducibile alla parte eseguita, risulta ad essa pervenuto:

- per atto di assegnazione<sup>48</sup> dalla XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) a socio di cooperativa edilizia del 03/11/2011 rep. n. 23485/8605 effettuato dal dottor XXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Terracina (LT), e trascritto presso in data 15/11/2011 al R.G. n. 26939 e R.P. n. 18362<sup>49</sup>;
- alla XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Terracina (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) la concessione dell'area in diritto di superficie per anni 99 è pervenuta da convenzione del 22/12/1976 rep. n. 868<sup>50</sup> stipulata con Comune di Terracina e sottoscritta dal Segretario Generale Rogante (rag. XXXXXXXXXXXXXXX). Essa viene trascritta il 16/02/1977 al nn. 2263/1982 e successivamente modificata con nuovo atto convenzionale rogato dal Segretario Generale del Comune di Terracina (avv. XXXXXXXXXXXXXXX) in data 04/08/2016 rep. n. 5115<sup>51</sup>, trascritto il 12/08/2016 ai nn. 17990/2272. Con questa specifica convenzione rep. 5115 si modifica lo stato giuridico della Società Coop. XXXXXXXXXXXXXXX da società indivisa a società individuale e pertanto il nuovo atto modifica la convenzione rep. 868 del 22/12/1976 relativa alla concessione del diritto di superficie alla Soc. XXXXXXXXXXXXXXX per la variazione dello stato giuridico della stessa da proprietà indivisa a proprietà individuale.

Pertanto sulla base di quanto riferito resterebbe a carico dell'aggiudicatario l'eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Con la legge 167 del 1962 e s.m.i. sono stati introdotti i piani per l'edilizia popolare. Gli enti pubblici, grazie a tali piani, hanno la possibilità di espropriare terreni per realizzare costruzioni legate all'edilizia convenzionata. I Comuni, difatti, mettono a disposizione di imprese edili, imprese cooperative o privati dei terreni su cui autorizzano l'edificazione di immobili gravati dal diritto di superficie.

<sup>48</sup> Cfr. ALL.004

<sup>49</sup> Cfr. ALL.003

<sup>50</sup> Cfr. ALL.005

<sup>51</sup> Cfr. ALL.006



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Le regole dei rapporti tra il Comune stesso ed i costruttori vengono riportate in un atto notarile, che prende il nome di “convenzione”, dove sono sottoscritti tutti i diritti ed i doveri delle parti (Comune e proprietario superficario), compresi tutti i vincoli che i proprietari degli immobili devono rispettare negli anni.

Le convenzioni degli immobili su piano di Zona possono riguardare sia il diritto di proprietà che il diritto di superficie.

Nel caso di trasferimento del diritto di superficie, salvo diversa espressa pattuizione, tale convenzione ha durata di 99 anni. Nel diritto di superficie la titolarità dell'immobile è scissa dalla proprietà del terreno. Pertanto la proprietà del terreno rimane in capo ad un soggetto (nel caso specifico Comune di Terracina), mentre la proprietà dell'edificio sovrastante è di un altro soggetto. Al termine dei 99 anni, il diritto decade e il comune ha facoltà di rientrarne in pieno possesso. In caso contrario, la piena proprietà può essere riscattata da chi vi abita.

La cosiddetta “trasformazione” è la procedura amministrativa con la quale si dà la possibilità ad alcuni proprietari del solo diritto di superficie di ottenere la piena proprietà degli immobili. Tale procedura permette ai proprietari di acquistare, in quota millesimale, il terreno su cui è costruito il proprio immobile e dunque di riscattarlo. In altre parole non dovranno riconsegnare l'immobile al Comune allo scadere del termine della Convenzione.

L'art. 31, comma 47 della L. 448/98 così modificato dalla L. n. 51 del 2022 disciplina i tempi e i modi di presentazione delle istanze di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà e dispone che: *“La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi di legge”.*

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

È previsto che *“il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”.*

**Pertanto, nel caso di un titolare della sola proprietà superficiaria, costituita mediante una convenzione più vecchia di 20 anni e ricadente su una delle zone trasformabili, che intenda immettere sul libero mercato il proprio immobile senza limitazioni di prezzo sarà sufficiente procedere con l'istanza di trasformazione. Una volta conclusa tale procedura con esito positivo, il bene sarà libero da ogni vincolo e non vi sarà dunque la necessità di iniziare una nuova procedura di affrancazione.**

Indicazione dirette di funzionari e dirigenti degli uffici preposti del Comune di Terracina referiscono che il valore di riscatto e/o trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà trova varianza tra piani di zona realizzati, precisamente:

- località “Calcatore” (piano di zona di edilizia convenzionata - quartiere periferico) quantificabile in circa € 7.000,00/alloggio;
- località “Arene” (piano di zona di edilizia convenzionata – quartiere centrale) quantificabile in circa € 15.000,00/alloggio.

Per quanto sopra esposto si evidenzia che resterebbe a carico dell'aggiudicatario il costo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, quantificabile in € 15.000,00 a cui vanno aggiunte le spese istruttorie (quali diritti di segreteria, presentazione istanza presso ufficio tecnico comunale competente, redazione e sottoscrizione di atto notarile, etc..) quantificabili in circa € 5.000,00.

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

**4.21 FORNISCA OGNI ALTRA INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE, E IN SPECIE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO (LINK "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" SU WWW.PROCEDURE.IT);**

Per quanto in precedenza già descritto ed esposto, si vuole altresì rappresentare che le uu.ii. cadute in esecuzione e costituenti il **BENE 1**, appartengono al condominio "FLORIDA" via Raffaello Sanzio n. 4, Terracina.

Come anche indicato dall'amministrazione di condominio<sup>52</sup> alla data del 25/09/2023

- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari a € 430,00 circa;
- non esistono spese straordinarie deliberate e scadute;
- le spese condominiali sono regolarmente saldate;
- non esistono cause in corso.

**4.22 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT);**

Come riportato in precedenza le unità immobiliari oggetto di procedura ricadono nella zona di PRG del Comune di Terracina denominata (ex Piano di Zona 167 Quartiere "Arene") **zona "C1" – Zona di espansione** del PRG<sup>53</sup> del Comune di Terracina (pertanto zona residenziale). È opportuno nuovamente sottolineare che l'intera unità strutturale ove appartengono le uu.ii. a staggirsi ricadono in area concessa dal Comune di Terracina<sup>54</sup> in diritto di superficie. Oltre a quanto dichiarato non insistono ulteriori vincoli sovraordinati. L'uso del suolo<sup>55</sup> di 1° livello viene individuato come "superfici artificiali", mentre l'uso del suolo di 2° livello viene individuato come "insediamento residenziale".

**4.23 FORNISCA L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, LA REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E DEI RELATIVI COSTI (LINK "REGOLARITA' URBANISTICA" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT));**

<sup>52</sup> Cfr. [All.017](#)

<sup>53</sup> Cfr. [All.007](#)

<sup>54</sup> Ndr: Convenzione tra Comune di Terracina con FLORIDA Società Cooperativa a r.l. a rogito del Segretario Generale del Comune Dr. Igino Grimaldi in data 22/12/1976, Rep. n. 868, registrata a Latina il 16/02/1977 al n. 850. Con tale convenzione il Comune ha concesso ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865 alla cooperativa il diritto di superficie sul lotto di terreno ove insiste il **BENE 1**

<sup>55</sup> Cfr. [All.008](#)

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Come già richiamato nei paragrafi precedenti (cfr. par. 4.8), ai fini della determinazione della regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari costituenti il **BENE 1**, lo scrivente ritiene corretto riferire che:

- a) l'intero compendio immobiliare, ove ricadono le uu.ii. a staggirsi, viene edificato in forza della licenza edilizia n. 418 del 28/02/1976<sup>56</sup>. A seguire viene presentato successivo progetto di variante approvato dalla Commissione per l'edilizia nella seduta del 16/03/1979<sup>57</sup> ma mai concessionato. In data 07/04/2011 viene rilasciato dal Comune di Terracina permesso di costruire in sanatoria n. 6080<sup>58</sup> per opere consistenti nell'ampliamento del locale garage posto al piano sotto strada e distinto al N.C.E.U. al Fg. 124, Part. 309, Sub. 1. In data 09/06/2011, previa presentazione di richiesta di agibilità<sup>59</sup>, viene rilasciato dal medesimo comune il certificato di agibilità n. 3973 relativamente all'intero compendio immobiliare.

Per quanto le uu.ii. costituenti il **BENE 1** si vuole rappresentare:

- A. unità abitativa identificata con il subalterno 2 posta al piano terra con annessa corte esclusiva identificata con subalterno 11. Rispetto a quanto legittimato con i titoli meglio esposti al precedente punto "a)", lo stato attuale verificato presenta una difformità non sostanziale riconducibile ad una diversa distribuzione degli spazi interni<sup>60</sup>. Trattasi di difformità non sostanziale che risulta essere sanabile ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222/ del 2016). Trattasi di una C.I.L.A. in sanatoria in quanto comunicazione di inizio lavori asseverata riferentesi ad interventi di manutenzione straordinaria leggera esistenti ma privi di titolo autorizzativo. Per tale procedura è prevista una sanzione pecuniaria pari a circa € 1.000,00 (euro mille//00), oltre spese tecniche ed amministrative. Quest'ultime sono quantificabili in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento//00) nelle quali è incluso il rilievo, la redazione dell'elaborato progettuale in sanatoria e la nuova denuncia catastale presso l'Agenzia del Territorio di Latina – Ufficio Catasto. Si vuole anche segnalare che nella ridefinizione dell'identificazione catastale, occorre riportare la corretta identificazione delle quote di proprietà del diritto di superficie.

<sup>56</sup> Cfr. All.011

<sup>57</sup> Cfr. All.012

<sup>58</sup> Cfr. All.013

<sup>59</sup> Cfr. All.014

<sup>60</sup> Cfr. All.015, All.016

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- B. locale cantina identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada. Rispetto a quanto legittimato con i titoli meglio esposti al precedente punto "a)", lo stato attuale verificato presenta nessuna difformità.
- C. locale box auto/autorimessa identificato con il subalterno 2 posta al piano sotto strada. Rispetto a quanto legittimato con i titoli meglio esposti al precedente punto "a)", lo stato attuale verificato presenta nessuna difformità.

Per quanto sopra espresso, **lo scrivente asserisce che il trasferimento delle u.i. cadute in esecuzione e costituenti il BENE 1 possa avvenire purché alle difformità riscontrate sia proposta la loro legittimazione da porsi a carico dell'aggiudicatario.**

54

#### 4.24 SPECIFICHI SE IL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTI NELLA EFFETTIVA TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI (LINK "TITOLARITA" SU WWW.PROCEDURE.IT);

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore del creditore:

- la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria del **BENE 1**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alla parte debitrice nel seguente modo:

XXXXXXXXXXXX, nato a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

XXXXXXXXXXXX, nata a Terracina (LT) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

Pertanto come indicato in precedenza esistono due nominativi intestatari del diritto di proprietà superficaria in quanto coniugi in regime di comunione legale.

La quota di proprietà per l'area (non oggetto di esecuzione) risulta essere intestata a:

**Comune di Terracina** c.f. 00246180590

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'area

#### 4.25 INDICHI LA PRESENZA DI EVENTUALI CONTITOLARI DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LINK "TITOLARITA" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT));

Come richiamato nei paragrafi precedenti sui beni insiste la seguente titolarità del diritto di proprietà dei beni caduti in esecuzione. Precisamente sono riconducibili alla parte eseguita

 Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:  
via G. Bruno, 9  
04010 Roccasecca, Latina

Studio:  
via Magra, 36 - int. 5  
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540  
tel. +39 0773.6977.79  
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com  
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P  
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria del **BENE I**

nel seguente modo:

**XXXXXXXXXXXXXX**, nato a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale

**XXXXXXXXXXXXXX**, nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria indiviso in regime di comunione legale

Pertanto come indicato in precedenza esistono due nominativi intestatari del diritto di proprietà superficiaria in quanto coniugi in regime di comunione legale.

La quota di proprietà per l'area (non oggetto di esecuzione) risulta essere intestata a:

**Comune di Terracina** c.f. 00246180590

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'area

**4.26** **ESPRIMA UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA (E SEGNATAMENTE I DATI RELATIVI ALLE VENDITE FORZATE EFFETTUATE NELLO STESSO TERRITORIO E PER LA STESSA TIPOLOGIA DI BENE, ANCHE MEDIANTE CONSULTAZIONE DEI DATI ACCESSIBILI SUL SITO ASTEGIUDIZIARIE.IT, GLI SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA; LE INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE E LE BANCHE DATI NAZIONALI), ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO, ALTRESÌ, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LINK "STIMA E CONDIZIONI" SU [WWW.PROCEDURA.IT](http://WWW.PROCEDURA.IT));**

La stima di un cespite trova sua fondatezza nel momento in cui vengono rispettati due criteri:



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

- **tecnico** che si fonda sulla descrizione dei beni e sulla definizione della loro consistenza, intesa come consistenza commerciale secondo anche quanto indicato dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n° 138. In esso, nel caso di una unità immobiliare quale abitazione e/o deposito e/o immobile simile, viene precisato che la superficie commerciale si determina al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.
- **Economico** che si fonda sull'individuazione del più probabile prezzo di mercato per la vendita del cespite e trova fondamento in uno dei metodi indicati dalla teoria estimativa. Precisamente un metodo di stima sintetico comparativo e un metodo analitico. In entrambi i casi si possiede sempre la certezza di individuare un prezzo di vendita a metro quadrato della superficie commerciale.

**Il metodo sintetico comparativo** agisce sull'analisi di alcuni immobili simili in esame nel territorio del Comune di Terracina (LT) e zone prossime alla localizzazione dei beni a staggirsi. La comparazione di valore economico con beni immobiliari uguali e/o simili nelle vicinanze al sito del nostro bene oggetto di stima trova modesta difficoltà. Comunque sono state acquisite informazioni in loco, anche presso agenzie immobiliari non locali e professionisti del settore locali così come si è tenuto conto anche di stampa specializzata e banca dati dell'Agenzia del Territorio nonché di tratti accessibili sul sito [astegiuiziariae.it](http://astegiuiziariae.it) (procedura fallimentari presso Tribunale Ordinario di Latina – Sezione Fallimentare ed Esecuzioni Immobiliari). Ad esse sono state apportate valutazioni correttive legate alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, alla sua destinazione d'uso, ubicazione, periodo di costruzione e stato attuale di conservazione e non per ultimo lo stato di legittimazione urbanistica che certamente induce lo scrivente a fare opportune valutazioni dei cespiti. Sono state prese in considerazione anche le condizioni attuali di mercato.

Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

**Il metodo analitico** prende in esame dati che permettono di poter individuare la capitalizzazione del reddito. Tale metodo offre un parametro di riferimento indicativo ma non esclusivo in quanto sono da aggiornarsi e da correggersi per le stesse considerazioni già avanzate in precedenza.

L'utilizzo di uno dei due metodi di analisi rappresenta comunque una procedura di stima corretta.

Sulla base di ciò è importante e significativo il riferimento ai prezzi unitari di alienazione dei beni uguali e/o simili e/o comparabili direttamente ed esistenti anche in realtà adiacenti sia del compendio comunale. Tali dati, attraverso la comparazione diretta, più degli altri, danno la misura del prezzo minimo reale che comunque rende possibile in concreto la loro vendita in virtù di una tangibile appetibilità riscontrata sul mercato. E questo in intervalli di tempo e circostanze di mercato anche diverse. Pertanto appare molto più concreto, logico e ragionevole adottare un prezzo di riferimento fornito da quest'ultima realtà e settore di stima (sintetica comparativa).

57

## STIMA DEL BENE 1 – LOTTO 1

L'Osservazione del Mercato Immobiliare<sup>61</sup>, operando un'analisi di mercato su zona/fascia<sup>62</sup> e con aggiornamenti al 1° semestre 2023, fissa come parametri di riferimento:

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1450                  | 1950 | L                | 4,5                            | 6,7 | N                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 1950                  | 2350 | L                | 6,7                            | 8,7 | N                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1450                  | 1800 | L                | 4,5                            | 6,7 | N                |
| Box                          | NORMALE            | 445                   | 660  | L                | 2                              | 2,9 | N                |

<sup>61</sup> Cfr. Al.018

<sup>62</sup> Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STRO. ALTO E ZONA VALLIVA – S. FRANCESCO NUOVO-UFFICI-FIUME-LUNG. PIOVI-VITTORIA/PARTE-PINI-SAN ROCCO-BOTTASSO.OLIVETTI-ARENE-PA – codice di zona: B1 -Microzona catastale n. 1 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: Residenziale

 Ing. Macera Vladimiro

Sede Legale:  
via G. Bruno, 9  
04010 Roccasecca, Latina

Studio:  
via Magra, 36 - int. 5  
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540  
tel. +39 0773.6977.79  
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com  
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P  
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Indagini di mercato dirette, attuali e più restrittive (riduzione della zona oggetto di valutazione in prossimità del bene), portano invece ad avere un intervallo di riferimento (tolto valori che lo scrivente ritiene incongruenti):

1. *destinazione residenziale – tipologia edilizia villa a schiera (simile al bene a staggirsi) – Via Raffaello Sanzio*<sup>63</sup> - € 1.800,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di manutenzione;
2. *destinazione residenziale – tipologia edilizia appartamento – Via Raffaello Sanzio 4* - € 1.620,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di manutenzione;

Per quanto ottenuto anche dalle ricerche di mercato, lo scrivente è più favorevole a considerare, sulla base di riferimenti oggettivi, come valore di stima la media ponderale data dal valore riportato dal punto 1 [(Zona via Raffaello Sanzio, località “Arene”, Terracina (LT))] e quello indicato al punto 2 [(Zona via Raffaello Sanzio, località “Arene”, Terracina (LT))]:

Valore venale medio abitazioni civili (€ 1.800,00 + € 1.620,00) /2 = € 1.710,00/mq per unità in normale stato di conservazione

Lo scrivente tiene a precisare che l'intervallo economico di stima è stato individuato tenendo bene in esame:

1. le caratteristiche urbanistiche, strutturali e di percorrenza della viabilità prossima agli immobili in esame;
2. lo stato di conservazione degli immobili, sia interna (propria delle unità immobiliari considerate con riconduzione allo stato di potenziale legittimità e grado di rifinitura), che esterna dell'intero compendio immobiliare;
3. la complementarietà nello stato d'uso degli immobili;
4. il valore di vendita del pieno diritto di proprietà.

Sulla base di quanto asserito si riporta quanto di seguito:

**STIMA IMMOBILI N.C.E.U. DEL COMUNE DI NORMA (LT) F. 22 MAP. 168, 175, 177**

<sup>63</sup> Cfr. *All.019*

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

Le uu.ii. in oggetto sono situate nella zona centrale del Comune di Terracina (LT), nel quartiere "Arene" all'altezza della via Badino ed in prossimità della strada S.R. 148, a circa 450 metri distanti dal lungomare. In relazione all'ambito urbano la zona in oggetto è da definirsi: residenziale. Trattasi di tre unità immobiliari inserite in un contesto molto urbanizzato ed commercialmente appetibile. Ricadiamo nella zona di PRG del Comune di Terracina (LT) definita "Zona C1 – Zona di Espansione".

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

- a) intenso traffico veicolare;
- b) buona commerciabilità.

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità buono.

Si adotta come prezzo di riferimento per l'alienazione del diritto di proprietà il **Valore Venale Medio** (richiamato in precedenza) di **€ 1.710,00/mq** (euro millesettecentodieci//00 per mq) **nella situazione di cespite alienabile liberamente, privo di vincoli ed eccezioni pregiudizievoli, nel pieno diritto di proprietà ed in un contesto di finitura normale** (fatte salve le difformità esistenti e già richiamate in precedenza che andranno decurtate successivamente al valore di stima ed la sottrazione del costo di trasformazione che determina il valore del diritto di proprietà superficciaria) .

**Super. U. Resid.** = S.C.L. 131,15 mq S.U.R. 110,00 mq S.U.N.R. 33,00 mq S.Verde circa 80,,00 mq

**Super. U. Non Resid. Loc. Cant.** = S.C.L. 3,10 mq S.U.R. 2,50 mq

**Super. U. Non Resid. Loc. Box** = S.C.L. 17,10 mq S.U.R. 16,50 mq

|  |  |        |             |        |
|--|--|--------|-------------|--------|
| <b>Consistenza:</b>                              | Sup. resid/le coperta Mq.                                  | 131,00 | Mq. Comm.li | 131,00 |
|  | Sup. scoperta Mq.  | 113,20 | Mq. Comm.li | 19,00  |
|  | Sup. accessori Mq.   | 19,00  | Mq. Comm.li | 13,83  |
| <b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b> |  |        |             |        |
| APPARTAMENTO                                     | PIANO : rialzato   |        |             | 0,92   |
|  | STATO CONSERVATIVO : buono (ristrutturato da diversi anni) |        |             | 1,05   |
|  | AFFACCIO : su due lati                                     |        |             | 0,98   |
|  | ESPOSIZIONE : discretamente assoluta                       |        |             | 1,00   |
|  | ALTEZZA SOFFITTI : media                                   |        |             | 1,00   |
|  | VISTA : prevalentemente ostacolata                         |        |             | 0,95   |
|  | REGIME LOCATIVO : libero da locazione                      |        |             | 1,00   |
| EDIFICIO   | TIPOLOGIA : non intensivo                                  |        |             | 1,00   |
|  | STATO CONSERVATIVO : medio                                 |        |             | 1,00   |
|  | SPAZI CONDOMINIALI :con rilevanti spazi                    |        |             | 1,02   |
|  | APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere             |        |             | 1,00   |

| <b>Calcolo del valore di mercato</b>           |   |                                  |                        |
|--|---|----------------------------------|------------------------|
| <i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i> | a)                                      | Valore medio unitario di zona :  | €. 1.710,00            |
|  | b)                                      | Superficie comm.le complessiva : | Mq. 163,83             |
|  | c)                                      | Prodotto dei coefficienti :      | 0,92                   |
| a) x b) x c)                                   | <b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b> |                                  | <b>= €. 257.737,36</b> |

### RIASSUNTO STIMA

A seguito dell'analisi effettuata si può affermare che il più probabile valore di stima del pieno diritto di proprietà del **BENE 1** è € **257.737,36**. Applicando un arrotondamento si ha l'importo di € **257.750,00**.

**La determinazione del valore di stima del pieno diritto di proprietà superficaria**, considerando quanto richiamato anche nei paragrafi precedenti e quanto indicato al par.4.20, si ottiene pertanto decurtando il valore di stima del pieno diritto di proprietà dal costo necessario per il procedimento di "trasformazione". Pertanto il più probabile valore di stima del pieno diritto di proprietà superficaria del **BENE 1** è

Valore di stima del diritto di piena proprietà superficaria = € **257.750,00** - € **20.000,00** = € **237.750,00**

Al valore di stima concorrono le formalità riscontrate e quantificate nel par. 4.8 punto A.

• costo par. 4.8, pag. 29 a) \_\_\_\_\_ € 3.500,00

le formalità riscontrate e quantificate nel par. 4.10 punto 1)

• costo par. 4.10, pag. 33 1) \_\_\_\_\_ € 3.500,00

TOTALE (A) \_\_\_\_\_ € **7.000,00**

Pertanto il prezzo stimato del diritto di proprietà superficaria per il **Lotto 1** (lotto dato dal **BENE 1**) è pari a

**Valore di Stima Lotto 1 = € 237.750,00 - € 7.000,00 = € 230.750,00**

### RIEPILOGO DI STIMA

**Valore di Stima del diritto di proprietà superficaria - Lotto 1 = € 230.750,00**

60

**Ing. Macera Vladimiro**

Sede Legale:  
via G. Bruno, 9  
04010 Roccasecca, Latina

Studio:  
via Magra, 36 - int. 5  
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540  
tel. +39 0773.6977.79  
fax +39 0773.41.05.18

miromace@gmail.com  
vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P  
P.IVA: 02153410598



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

**4.27 NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI, INFINE, SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE IN FAVORE DELLA PROCEDURA (LINK “CONSISTENZA IMMOBILE” SU WWW.PROCEDURA.IT);**

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore del creditore:

- la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria del **BENE I**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alla parte debitrice nel seguente modo:

**XXXXXXXXXXXXXX**, nato a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

**XXXXXXXXXXXXXX**, nata a Terracina (LT) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria indiviso in regime di comunione legale

Pertanto come indicato in precedenza esistono due nominativi intestatari del diritto di proprietà superficaria in quanto coniugi in regime di comunione legale.

La quota di proprietà per l'area (non oggetto di esecuzione) risulta essere intestata a:

**Comune di Terracina** c.f. 00246180590

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'area

Pertanto, come indicato in precedenza, non esistono quote indivise cadute in esecuzione, ad eccezione di quanto sopra esposto. Di conseguenza non esiste necessità di divisibilità del bene, che di fatto risulta non comodamente divisibile.

## 5 CONCLUSIONI

La presente relazione è costituita da 63 pagine dattiloscritte a cui si uniscono n° 22 allegati per farne parte integrante e sostanziale.

Il sottoscritto C.T.U., in attinenza al mandato ricevuto, dichiara di aver bene e lealmente operato rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.



Giudice dell'Esecuzione D.ssa A. LULLI

Custode Giudiziario avv. L. POLIDORO

Latina, addì 27/11/2023

L'esperto stimatore  
dott. ing. Vladimiro Macera

62

 Ing. Macera Vladimiro

**Sede Legale:**

via G. Bruno, 9  
04010 Roccegorga, Latina

**Studio:**

via Magra, 36 - int. 5  
04100 Latina

cell. +39 331.19.23.540

tel. +39 0773.6977.79  
fax +39 0773.41.03.18

miromace@gmail.com

vladimiro.macera@ingpec.eu

C.F. MCR VDM 71H07 E472P

P.IVA: 02153410598



## 6 ALLEGATI

---

1. All.001\_Nota di Trascrizione del 17.05.2022 RGN 13382 RPN 9852
2. All.002\_Visura F. 124 Part. 309 Sub 2 e 11
3. All.003\_Nota di Trascrizione del 15.11.2011 RGN 26939 RPN 18362
4. All.004\_Asegnazione alloggio
5. All.005\_Convenzione 868 del 16.02.1977
6. All.006\_CONVENZIONE PUBBLICA 2016
7. All.007\_PRG
8. All.008\_USO DEL SUOLO
9. All.009\_Certificato contestuale
10. All.010\_Certificato contestuale
11. All.011\_Licenza n. 418 del 1976
12. All.012\_Richiesta e Risposta Com. Ed. del 1979
13. All.013\_Per. Costr. in sanatoria del 2011
14. All.014\_Richiesta agibilità 2011
15. All.015\_Rilievo
16. All.016\_Planimetria Catastale
17. All.017\_Studio POPOLLA-CAPPELLI
18. All.018\_OMI
19. All.019
20. All.020
21. All.021\_Documentazione fotografica
22. All.022\_Predisposizione di APE