

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Simonelli Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.	17
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 122.405,00	17



INCARICO

All'udienza del 24/01/2025, il sottoscritto Geom. Simonelli Alessio, con studio in Viale Della Vittoria, 41 - 04019 - Terracina (LT), email geomalesim@yahoo.it, PEC alessio.simonelli@geopec.it, Tel. 392 9595867, Fax 0773 723375, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via La Neve n. 55 (Coord. Geografiche: 41.298073, 13.245422)

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione indipendente composta da piano terra e primo e soprastante terrazzo non praticabile, La porzione oggetto di procedura esecutiva è di proprietà della sig.ra **** Omissis ****.

L'immobile in questione è inserito in un contesto residenziale, posto a ridosso del centro urbano chiamato "La Neve-Delibera-Calcatore".

La zona è dotata di buona viabilità e di aree verdi e dista circa 1,5 km dal Centro del Comune di Terracina.

L'immobile ha accesso da un cancello carrabile posto su Via La Neve n.55, dal quale si percorre per circa ml 10 una corte di altra proprietà sulla quale vi è un diritto di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'abitazione in questione.

L'abitazione è così composta:

- Al piano terra troviamo un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura ed una scala in legno che conduce al piano superiore;
- Al piano primo raggiungibile sia da scala interna il legno che da scala in muratura esterna, troviamo un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Inoltre vi è un balcone a livello che lo collega al piano terra con una scala in muratura;
- Terrazzo di copertura non praticabile posto al secondo piano il quale è accessibile solo con l'utilizzo di una scala di tipo amovibile;

L'abitazione in oggetto è stata interessata da un intervento di ristrutturazione eseguito nell'anno 2009 il quale ha visto eseguire opere che hanno riguardato il rifacimento dei due solai, oltre che delle finiture e degli impianti. A riguardo si segnala che tali lavori non sono stati del tutto ultimati in quanto l'impianto elettrico è provvisto solo delle canalizzazioni corrugati, ma mancano sia fili che prese, interruttori e quadro elettrico. Inoltre il vano ingresso del piano terra è rimasto grezzo e non rifinito, privo sia di massetti e pavimenti, oltre che di rifiniture delle pareti e di impianti.

Il bagno posto al piano primo è dotato di impianto idraulico, rivestimenti, vasca da bagno, ma è sprovvisto dei sanitari e rubinetteria.

Sia il piano terra che primo sono dotati di porte in legno tamburato e finestre in legno e alluminio di tipo moderno, ma sprovviste di persiane.

Le pareti degli ambienti tranne quelle dell'ingresso al piano terra sono intonacate e tinteggiate.

Se pur l'immobile è stato oggetto di un intervento radicale di rinnovamento, lo stesso non è stato mai abitato, ma nel tempo è stato lasciato in uno stato di abbandono, usato come locale deposito, per cui lo stato manutentivo attuale non è dei migliori, presentandosi sporco sui pavimenti e pareti. Inoltre in corrispondenza del soffitto del bagno e disimpegno del piano primo vi sono evidenti segni di infiltrazioni provenienti dal



terrazzo di copertura in corrispondenza del bocchettone di raccolta delle acqua piovane e non si esclude che possano essere ancora in essere in quanto non è stato possibile accertare se fosse stata riparato o meno l'impermeabilizzazione soprastante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Si precisa che nell'atto di provenienza del bene in oggetto la parte esecutata ha acquistato la piena proprietà del bene, ma da verifiche catastali storiche sul terreno su cui è sorto l'immobile in oggetto è emerso che lo stesso era ed è gravato da enfiteusi a favore del Comune di Terracina che non risulta essere mai stato affrancato, ma risulta erroneamente non più annotato nei passaggi catastali, poichè in sede di accatastamento del fabbricato avvenuto in data 03/10/1994, dal passaggio da catasto terreni a catasto urbano, si è riportato solo il nominativo del sig. **** Omissis **** (parte venditrice) come pieno proprietario anzichè come Livellario e Comune di Terracina Concedente, così come invece riportato in catasto terreni prima di detta variazione (vedi visure catastali storiche ai terreni e all'urbano del mappale 485 che si allegano alla presente). Quindi non si tratta di piena Proprietà bensì di Enfiteusi a favore del Comune di Terracina. (Vedi visure storiche ai terreni "allegato 5")

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via La Neve n. 55

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che nell'atto di provenienza del bene in oggetto la parte esecutata ha acquistato la piena proprietà del bene, ma da verifiche catastali storiche sul terreno su cui è sorto l'immobile in oggetto è emerso che lo stesso era ed è gravato da enfiteusi a favore del Comune di Terracina che non risulta essere mai stato affrancato, ma risulta erroneamente non più annotato nei passaggi catastali, poichè in sede di accatastamento del fabbricato avvenuto in data 03/10/1994, dal passaggio da catasto terreni a catasto urbano, si è riportato solo il nominativo del sig. **** Omissis **** (parte venditrice) come pieno proprietario anzichè come Livellario e Comune di Terracina Concedente, così come invece riportato in catasto terreni prima di detta variazione (vedi visure catastali storiche ai terreni e all'urbano del mappale 485 che si allegano alla presente). Quindi non si tratta di piena Proprietà bensì di Enfiteusi a favore del Comune di Terracina. Pertanto si ritiene opportuno aggiornare la Certificazione Notarile allegata alla procedura in quanto in essa il



Notaio dott. Vincenzo Calderini ha dichiarato che si trattasse di Piena Proprietà.
(Vedi visure storiche ai terreni "allegato 5")

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

L'abitazione oggetto di procedura è pervenuta alla parte esecutata con atto di acquisto del 03/02/2009 rep. n. 6.368 racc. n. 3.381 redatto dal notaio Lucio Nastri.

Si precisa che nell'atto di provenienza del bene in oggetto la parte esecutata ha acquistato la piena proprietà del bene, ma da verifiche catastali storiche sul terreno su cui è sorto l'immobile in oggetto è emerso che lo stesso era ed è gravato da enfiteusi a favore del Comune di Terracina che non risulta essere mai stato affrancato, ma risulta erroneamente non più annotato nei passaggi catastali, poichè in sede di accatastamento del fabbricato avvenuto in data 03/10/1994, dal passaggio da catasto terreni a catasto urbano, si è riportato solo il nominativo del sig. **** Omissis **** (parte venditrice) come pieno proprietario anzichè come Livellario e Comune di Terracina Concedente, così come invece riportato in catasto terreni prima di detta variazione (vedi visure catastali storiche ai terreni e all'urbano del mappale 485 che si allegano alla presente).

Quindi non si tratta di piena Proprietà bensì di Enfiteusi a favore del Comune di Terracina.

Tale enfiteusi potrà essere mantenuta pagando il relativo canone Enfiteutico annuo, oppure affrancata con procedura da avanzare verso il Comune di Terracina. (Vedi visure storiche ai terreni "allegato 5")

CONFINI

L'abitazione oggetto di procedura confina su tre lati con area cortilizia di altra proprietà identificata con il mappale 486 su cui in parte insiste una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore (vedi atto "allegato 6"), e con parete in aderenza con altro fabbricato distinto con il mappale 271 di altra proprietà;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,29 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	36,85 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,98 m	Primo



Balcone	4,25 mq	4,25 mq	0,3	1,27 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				108,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è così composta:

- Al piano terra troviamo un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura ed una scala in legno che conduce al piano superiore;
- Al piano primo raggiungibile sia da scala interna in legno che da scala in muratura esterna, troviamo un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Inoltre vi è un balcone a livello che lo collega al piano terra con una scala in muratura;
- Terrazzo di copertura non praticabile posto al secondo piano il quale è inaccessibile se non con una scala di tipo mobile;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/2002 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 485, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 128,60 mq Rendita € 128,60 Piano T
Dal 25/07/2008 al 03/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 485, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 235,76 Piano T +1
Dal 03/02/2009 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 485, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 235,76 Piano T +1

Si precisa che in data 25/07/2008 con pratica Prot. LT0195307 è stato originato l'attuale sub 3 derivante dalla fusione del sub 1 (Abitazione Piano terra) con il sub 2 (Abitazione del Piano 1°)
(Vedi visure storiche "allegato 5")

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	485	3		A4	3	5,5	118 mq	235,76 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che nell'atto di provenienza del bene in oggetto la parte esecutata ha acquistato la piena proprietà del bene, ma da verifiche catastali storiche sul terreno su cui è sorto l'immobile in oggetto è emerso che lo stesso era ed è gravato da enfiteusi a favore del Comune di Terracina che non risulta essere mai stato affrancato, ma risulta erroneamente non più annotato nei passaggi catastali, poichè in sede di accatastamento del fabbricato, avvenuta in data 03/10/1994, dal passaggio da catasto terreni a catasto urbano, si è riportato solo il nominativo del sig. **** Omissis **** (parte venditrice) come pieno proprietario anzichè come Livellario e Comune di Terracina Concedente, così come invece riportato in catasto terreni prima di detta variazione (vedi visure catastali storiche ai terreni e all'urbano del mappale 485 che si allegano alla presente).

Quindi non si tratta di piena Proprietà bensì di Utile dominio per Enfiteusi a favore del Comune di Terracina.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nella planimetria catastale depositata in atti, non vi è corrispondenza in quanto la stessa non è stata aggiornata con le modifiche interne eseguite in sede di ristrutturazione.

Tali difformità sono evidenziate nell'elaborato grafico che si allega alla presente come "Allegato 4" nel quale si è riportato la planimetria catastale attuale a confronto con l'effettivo stato dei luoghi che è stato dal sottoscritto CTU rilevato metricamente e fotograficamente in sede di sopralluogo effettuato in data 10/04/2025. Non si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale così come disposto dal G.I. in data 27/05/2025 su richiesta specifica del sottoscritto del 20/05/2025 "Vedi ultima pagina allegato 5" in quanto lo stesso ha ritenuto non necessario ai fini della vendita coattiva la regolarizzazione catastale che riguarda la diversa disposizione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

Vedi note riportate al punto della titolarità e della regolarità urbanistica

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione in oggetto è stata interessata da un intervento di ristrutturazione eseguito nell'anno 2009 il quale ha visto eseguire opere che hanno riguardato il rifacimento dei due solai, oltre che delle finiture e degli



impianti. A riguardo si segnala che tali lavori non sono stati del tutto ultimati in quanto l'impianto elettrico è provvisto solo delle canalizzazioni corrugati, ma mancano sia fili che prese, interruttori e quadro elettrico. Inoltre il vano ingresso del piano terra è rimasto grezzo e non rifinito, privo sia di massetti e pavimenti, oltre che di rifiniture delle pareti e di impianti.

Il bagno posto al piano primo è dotato di impianto idraulico, rivestimenti, vasca da bagno, ma è sprovvisto dei sanitari e rubinetteria.

Sia il piano terra che primo sono dotati di porte in legno tamburato e finestre in legno e alluminio di tipo moderno, ma sprovviste di persiane.

Le pareti degli ambienti tranne quelle dell'ingresso al piano terra sono intonacate e tinteggiate.

Se pur l'immobile è stato oggetto di un intervento radicale di rinnovamento, lo stesso non è stato mai abitato, ma nel tempo è stato lasciato in uno stato di abbandono, usato come locale deposito, per cui lo stato manutentivo attuale non è dei migliori, presentandosi sporco sui pavimenti e pareti, con cattivo odore interno, ragnatele sparse ovunque. Inoltre in corrispondenza del soffitto del bagno e disimpegno del piano primo vi sono evidenti segni di infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura in corrispondenza del bocchettone di raccolta delle acqua piovane e non si esclude che possano essere ancora in essere in quanto non è stato possibile accertare se fosse stata riparato o meno l'impermeabilizzazione soprastante.

Esternamente il fabbricato si presenta solo intonacato e non tinteggiato.

Il balcone al piano primo risulta sprovvisto di ringhiera, mentre la scala in muratura estera che lo collega al piano terra è provvista di ringhiera metallica.

Sia la scala che il balcone si presentano in mediocre stato manutentivo, pavimentazione e impermeabilizzazione danneggiata che consentono infiltrazioni nell'ambiente disimpegno sottostate, il quale si presenta con tinteggiatura ed degli intonaci ammalorati con travetti in ferro a vista particolarmente ossidati.

Per una più esaustiva descrizione dello stato manutentivo, conservativo e di finitura dell'immobile si allega alla presente una adeguata documentazione fotografica "ALLEGATO 2"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'abitazione oggetto di procedura è pervenuta alla parte eseguita con atto di acquisto del 03/02/2009 rep. n. 6.368 racc. n. 3.381 redatto dal notaio Lucio Nastri.

In detto atto di acquisto, al punto 3 viene testualmente riportato:

"GARANZIE- Dichiaro la parte venditrice che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà, libero da privilegi, oneri reali ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della servitù di passaggio per pedoni e veicoli da esercitarsi su una strada larga metri tre e centimetri sessanta (3,60), che parte da Via La neve e costeggia beni di **** Omissis **** o aventi causa, passando a cavallo del confine tra gli appezzamenti di terreno di loro rispettiva proprietà.

Di tale servitù non viene allegata una planimetria, ma di fatto il terreno circostante i tre lati dell'intera abitazione è identificato con il mappale 486 ed è di proprietà del venditore, per cui di fatto esiste questa servitù di passaggio pedonale e carrabile che consente l'accesso all'abitazione in oggetto da Via la Neve. Vedi atto di acquisto "allegato 6"

Si precisa che nell'atto di provenienza del bene in oggetto la parte eseguita ha acquistato la piena proprietà del bene, ma da verifiche catastali storiche sul terreno su cui è sorto l'immobile in oggetto è emerso che lo stesso era ed è gravato da enfiteusi a favore del Comune di Terracina che non risulta essere mai stato affrancato, ma risulta erroneamente non più annotato nei passaggi catastali, poichè in sede di accatastamento del fabbricato avvenuto in data 03/10/1994, dal passaggio da catasto terreni a catasto urbano, si è riportato solo il nominativo del sig. **** Omissis **** (parte venditrice) come pieno proprietario anzichè come Livellario e Comune di Terracina Concedente, così come invece riportato in catasto terreni prima di detta variazione (vedi



visure catastali storiche ai terreni e all'urbano del mappale 485 che si allegano alla presente).
Quindi non si tratta di piena Proprietà bensì di Enfiteusi a favore del Comune di Terracina.
Tale enfiteusi potrà essere mantenuta pagando il relativo canone Enfiteutico annuo, oppure affrancata con procedura da avanzare verso il Comune di Terracina. (Vedi visure storiche ai terreni "allegato 5")

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco

Esposizione: (su tre lati Est, Sud, Ovest)

Altezza interna utile: Al piano terra ml. 2,72, al piano primo ml. 2.98;

Str. verticali: (muratura di pietrame, ristrutturata) Ad eccezione della struttura del vano ingresso, costituita da pareti in forato con copertura in putrelle in ferro e tavelloni)

Solai: (in laterocemento già ristrutturati)

Copertura: (piana in laterocemento già ristrutturata ma da riguardare l'impermeabilizzazione in corrispondenza del bocchettone)

Pareti esterne ed interne: (Esterne intonacate senza tinta, interne intonacate e tinteggiate ad eccezione del vano ingresso)

Pavimentazione interna: (moderna in gress porcellanato ed esclusione del vano di ingresso rimasto la grezzo)

Infissi esterni ed interni: (Infisso in legno alluminio ma senza persiane, porte interne legno tamburato)

Scale: (interna in legno di buona fattura e qualità, quella esterna in muratura in mediocre stato di manutenzione)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (L'impianto elettrico è stato realizzato solo nelle canalizzazioni, sprovvisto di fili, prese, interruttori e quadro. Impianto idraulico completo per bagno e cucina ma sprovvisti di, Impianto di riscaldamento realizzato ma sprovvisto dei termosifoni. Predisposti impianti per split di aria condizionata)

Giardino/corte circostante su tre lati di altra proprietà)

Posto auto: (solo servitù di passaggio pedonale e carrabile su area confinante di altra proprietà)

Vedi foto "allegato 2"

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo risultava non idoneo per essere abitato in quanto privo di impianti funzionanti.

Lo stesso risultava solo utilizzato dall'esecutato come "deposito di materiale vario"

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/06/1977 al	**** Omissis ****	Donazione



03/02/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Mazzarela	06/06/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/06/1977	7568	6468
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2009 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucio Nastri	03/02/2009	6368	3381
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/02/2009	3013	2001
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Latina	03/02/2009	1522			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nell'atto di provenienza del bene in oggetto la parte esecutata ha acquistato la piena proprietà del bene, ma da verifiche catastali storiche sul terreno su cui è sorto l'immobile in oggetto è emerso che lo stesso era ed è gravato da enfiteusi a favore del Comune di Terracina che non risulta essere mai stato affrancato, ma risulta erroneamente non più annotato nei passaggi catastali, poichè in sede di accatastamento del fabbricato avvenuto in data 03/10/1994, dal passaggio da catasto terreni a catasto urbano, si è riportato solo il nominativo del sig. **** Omissis **** (parte venditrice) come pieno proprietario anzichè come Livellario e Comune di Terracina Concedente, così come invece riportato in catasto terreni prima di detta variazione (vedi visure catastali storiche ai terreni e all'urbano del mappale 485 che si allegano alla presente).

Quindi non si tratta di piena Proprietà bensì di Utile dominio per Enfiteusi a favore del Comune di Terracina. (Vedi visure storiche ai terreni "allegato 5")

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi punto successivo



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

RIEPILOGO SITUAZIONE URBANISTICA

- Abitazione ante 1967 dichiarata in atto e nel 1° Permesso di Costruire come CEC del 14/06/1958;
 - 10/01/1994 Costituzione in catasto (sub 1 e 2 poi diventati sub 3 per fusione nel 2008);
 - 03/07/2000 Determina parere paesaggistico N. 3 sub 6 del per opere oggetto poi di Permesso;
 - 19/10/2005 Permesso di Costruire n. 4356 rilasciato a nome di **** Omissis ****;
 - 08/09/2006 Denuncia di inizio lavori Strutturale per Genio Civile pos. n. 194/S del 08/09/2006 prot 136316 a nome di **** Omissis ****;
 - 04/11/2008 Permesso di Costruire n. 5482 rilasciato in data 04/11/2008 a nome di **** Omissis **** per rinnovo;
 - 03/02/2009 Atto di acquisto **** Omissis **** da **** Omissis ****;
 - 30/04/2009 Permesso di Costruire n. 5649 rilasciato a nome di **** Omissis ****;
 - 10/06/2009 Denuncia di inizio lavori Strutturale per Genio Civile prog. 477 a nome di **** Omissis ****;
 - 10/11/2009 viene presentata istanza di Variante in Corso D'Opera
 - 28/01/2010 Denuncia di inizio lavori in Variante Strutturale per Genio Civile 28/01/2010 prog. 564 a nome di **** Omissis ****;
 - 16/02/2010 Determina parere paesaggistico per opere di variante n. 2192;
 - 29/06/2010 Successiva Determina parere paesaggistico per opere di variante n. 2197;
 - 31/08/2010 Richiesta documentale per Variante alla quale non è stato mai dato seguito;
- Vedi "allegato 9"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Secondo quanto sopra elencato, nonostante siano state acquisite le dovute autorizzazioni paesaggiste, sia stato effettuato il deposito strutturale per le opere di variante, il comune non ha mai rilasciato un Permesso di Costruire in Variante al precedente permesso n. 5649 del 30/04/2009 in quanto per poterla rilasciare in data 31/08/2010 chiedeva un'integrazione documentale alla quale non è stato mai dato seguito, ma i lavori oggetto di richiesta di variante in pratica erano stati già eseguiti, per cui di fatto realizzati senza titolo.

Tali opere di variante consistono:

- a) prospettiche - è stato eliminato il torrino scala che avrebbe reso il terrazzo di copertura praticabile e la relativa scala;
- b) è stato ridotto il cornicione perimetrale e non è stata realizzata la pensilina che doveva coprire il pianerottolo al piano primo della scala di accesso;
- c) Sono state trasformate due finestre a parapetto del vano soggiorno a Est e del Vano Camera a Ovest in porta



finestra ed è stata modificata la forma di alcune finestre da arcuate a squadrate;
D) Diversa distribuzione degli spazi interni;

Secondo quanto riportato all'art. Art. 36 e art. 36-bis D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia) Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità, si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. In questo caso il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.2.

Si precisa che tali opere sono state realizzate rispettando i progetti di variante presentati nelle richieste di parere paesaggistico e strutturale per le quali sono state rilasciati pareri favorevoli e sono comunque opere conformi alla normativa urbanistica sia al tempo della loro realizzazione sia alla normativa oggi vigente, per cui con l'applicazione dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 sono sanabili, ed il relativo costo tra oneri, adempimenti, diritti e spese tecniche viene forfettariamente determinato in euro 25.000,00 salvo variazioni di tariffe.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile ha accesso da un cancello carrabile posto su Via La Neve n.55, dal quale si percorre per circa ml 10 una corte di altra proprietà sulla quale vi è un diritto di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'abitazione in questione. Non risulta essere mai stato costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via La Neve n. 55
Trattasi di abitazione indipendente composta da piano terra e primo e soprastante terrazzo non praticabile, La porzione oggetto di procedura esecutiva è di proprietà della sig.ra **** Omissis ****. L'immobile in questione è inserito in un contesto residenziale, posto a ridosso del centro urbano chiamato "La Neve-Delibera-Calcatore". La zona è dotata di buona viabilità e di aree verdi e dista circa 1,5 km dal Centro del Comune di Terracina. L'immobile ha accesso da un cancello carrabile posto su Via La Neve n.55, dal quale si percorre per circa ml 10 una corte di altra proprietà sulla quale vi è un diritto di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'abitazione in questione. L'abitazione è così composta: - Al piano terra troviamo un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura ed una scala in legno che conduce al piano superiore; - Al piano primo raggiungibile sia da scala interna il legno che da scala in muratura esterna, troviamo un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Inoltre vi è un balcone a livello che lo collega al piano terra con una scala in muratura; -Terrazzo di copertura non praticabile posto al secondo piano il quale è accessibile solo con l'utilizzo di una scala di tipo amovibile; L'abitazione in oggetto è stata interessata da un intervento di ristrutturazione eseguito nell'anno 2009



il quale ha visto eseguire opere che hanno riguardato il rifacimento dei due solai, oltre che delle finiture e degli impianti. A riguardo si segnala che tali lavori non sono stati del tutto ultimati in quanto l'impianto elettrico è provvisto solo delle canalizzazioni corrugati, ma mancano sia fili che prese, interruttori e quadro elettrico. Inoltre il vano ingresso del piano terra è rimasto grezzo e non rifinito, privo sia di massetti e pavimenti, oltre che di rifiniture delle pareti e di impianti. Il bagno posto al piano primo è dotato di impianto idraulico, rivestimenti, vasca da bagno, ma è sprovvisto dei sanitari e rubinetteria. Sia il piano terra che primo sono dotati di porte in legno tamburato e finestre in legno e alluminio di tipo moderno, ma sprovviste di persiane. Le pareti degli ambienti tranne quelle dell'ingresso al piano terra sono intonacate e tinteggiate. Se pur l'immobile è stato oggetto di un intervento radicale di rinnovamento, lo stesso non è stato mai abitato, ma nel tempo è stato lasciato in uno stato di abbandono, usato come locale deposito, per cui lo stato manutentivo attuale non è dei migliori, presentandosi sporco sui pavimenti e pareti. Inoltre in corrispondenza del soffitto del bagno e disimpegno del piano primo vi sono evidenti segni di infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura in corrispondenza del bocchettone di raccolta delle acqua piovane e non si esclude che possano essere ancora in essere in quanto non è stato possibile accertare se fosse stata riparato o meno l'impermeabilizzazione soprastante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 485, Sub. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 162.405,00

Come già per descritto nel punto della regolarità urbanistica, l'immobile presenta delle difformità edilizie che con l'applicazione dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 sono sanabili, ed il relativo costo tra oneri, adempimenti, diritti e spese tecniche viene forfettariamente determinato in euro 25.000,00 salvo variazioni di tariffe.

Si precisa altresì, che nell'atto di provenienza del bene in oggetto la parte esecutata ha acquistato la piena proprietà del bene, ma da verifiche catastali storiche sul terreno su cui è sorto l'immobile in oggetto è emerso che lo stesso era ed è gravato da enfiteusi a favore del Comune di Terracina che non risulta essere mai stato affrancato.

Tale enfiteusi potrà essere mantenuta pagando il relativo canone Enfiteutico annuo, oppure affrancata con procedura da avanzare verso il Comune di Terracina. Nella determinazione de valore immobiliare si è quindi tenuto conto di tale posizione giuridica pertanto si è applicata una riduzione di euro 15.000 del valore unitario immobiliare per diritto di piena proprietà. Tale costo è di natura indicativa in base alla normativa oggi vigente e tiene conto di costi tecnici per la presentazione della richiesta di affrancazione, dei cononi enfiteuti regressi, del capitale di affranco, dei diritti vari, dei certificati da fornire e spese notarili per la stesura definitiva dell'atto definitivo di affrancazione.

Per la determinazione del valore di mercato delle unità interessate da detta procedura, si è proceduto ad effettuare un indagine di mercato volta ad individuare il prezzo medio di vendita realizzato nelle contrattazioni immobili avvenute di recente aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quelle in questione. A supporto di tale indagine si è effettuata anche una consultazione delle banche dati dell'agenzia delle Entrate OMI oltre a consultare le disponibilità immobiliari oggi presenti sul internet su siti dedicati. (vedi Allegato 8)

Dal confronto e dall'analisi dei dati assunti, applicate le dovute riduzioni e correzioni dei dati, si è determinato di poter applicare un valore medio a mq. di euro 1500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via La Neve n. 55	108,27 mq	1.500,00 €/mq	€ 162.405,00	100,00%	€ 162.405,00
				Valore di stima:	€ 162.405,00

Valore di stima: € 162.405,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per sistemazione urbanistica	25000,00	€
Deprezzamento in quanto non si tratta di piena proprietà bensì di diritto enfiteutico	15000,00	€

Valore finale di stima: € 122.405,00

Il valore immobiliare sopra determinato ha tenuto conto dei prezzi praticati in zona per immobili che presentano caratteristiche simili a quello in oggetto per ubicazione, finitura e stato di manutenzione oltre ad un confronto con i dati dell'OMI (vedi indagine di mercato allegato 8) al quale però si è detratto il costo per la sistemazione urbanistica e per la procedura di affrancazione.

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

Terracina, li 08/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Simonelli Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 3 Google maps - Mappa Ubicativa (Aggiornamento al 10/04/2025)



- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato Grafico
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Documentazione_catastale_Visure_storiche_Planimetria
- ✓ N° 6 Atto di provenienza -
Visura_Ipotecaria_aggiornata_al_28.08.2025_Relazione_Notarile_Atto_di_acquisto_Atto_di_Mutuo
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE_attestato_20250715-059032-13165
- ✓ N° 8 Altri allegati - Indagine di Mercato
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via La Neve n. 55

Trattasi di abitazione indipendente composta da piano terra e primo e soprastante terrazzo non praticabile, La porzione oggetto di procedura esecutiva è di proprietà della sig.ra **** Omissis ****. L'immobile in questione è inserito in un contesto residenziale, posto a ridosso del centro urbano chiamato "La Neve-Delibera-Calcatore". La zona è dotata di buona viabilità e di aree verdi e dista circa 1,5 km dal Centro del Comune di Terracina. L'immobile ha accesso da un cancello carrabile posto su Via La Neve n.55, dal quale si percorre per circa ml 10 una corte di altra proprietà sulla quale vi è un diritto di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'abitazione in questione. L'abitazione è così composta: - Al piano terra troviamo un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura ed una scala in legno che conduce al piano superiore; - Al piano primo raggiungibile sia da scala interna il legno che da scala in muratura esterna, troviamo un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Inoltre vi è un balcone a livello che lo collega al piano terra con una scala in muratura; -Terrazzo di copertura non praticabile posto al secondo piano il quale è accessibile solo con l'utilizzo di una scala di tipo amovibile; L'abitazione in oggetto è stata interessata da un intervento di ristrutturazione eseguito nell'anno 2009 il quale ha visto eseguire opere che hanno riguardato il rifacimento dei due solai, oltre che delle finiture e degli impianti. A riguardo si segnala che tali lavori non sono stati del tutto ultimati in quanto l'impianto elettrico è provvisto solo delle canalizzazioni corrugati, ma mancano sia fili che prese, interruttori e quadro elettrico. Inoltre il vano ingresso del piano terra è rimasto grezzo e non rifinito, privo sia di massetti e pavimenti, oltre che di rifiniture delle pareti e di impianti. Il bagno posto al piano primo è dotato di impianto idraulico, rivestimenti, vasca da bagno, ma è sprovvisto dei sanitari e rubinetteria. Sia il piano terra che primo sono dotati di porte in legno tamburato e finestre in legno e alluminio di tipo moderno, ma sprovviste di persiane. Le pareti degli ambienti tranne quelle dell'ingresso al piano terra sono intonacate e tinteggiate. Se pur l'immobile è stato oggetto di un intervento radicale di rinnovamento, lo stesso non è stato mai abitato, ma nel tempo è stato lasciato in uno stato di abbandono, usato come locale deposito, per cui lo stato manutentivo attuale non è dei migliori, presentandosi sporco sui pavimenti e pareti. Inoltre in corrispondenza del soffitto del bagno e disimpegno del piano primo vi sono evidenti segni di infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura in corrispondenza del bocchettone di raccolta delle acqua piovane e non si esclude che possano essere ancora in essere in quanto non è stato possibile accertare se fosse stata riparato o meno l'impermeabilizzazione soprastante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 485, Sub. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Destinazione urbanistica: Vedi punto successivo

Prezzo base d'asta: € 122.405,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.405,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via La Neve n. 55		
Diritto reale:	Diritto dell'enfiteuta	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 485, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	108,27 mq
Stato conservativo:	<p>L'abitazione in oggetto è stata interessata da un intervento di ristrutturazione eseguito nell'anno 2009 il quale ha visto eseguire opere che hanno riguardato il rifacimento dei due solai, oltre che delle finiture e degli impianti. A riguardo si segnala che tali lavori non sono stati del tutto ultimati in quanto l'impianto elettrico è provvisto solo delle canalizzazioni corrugati, ma mancano sia fili che prese, interruttori e quadro elettrico. Inoltre il vano ingresso del piano terra è rimasto grezzo e non rifinito, privo sia di massetti e pavimenti, oltre che di rifiniture delle pareti e di impianti. Il bagno posto al piano primo è dotato di impianto idraulico, rivestimenti, vasca da bagno, ma è sprovvisto dei sanitari e rubinetteria. Sia il piano terra che primo sono dotati di porte in legno tamburato e finestre in legno e alluminio di tipo moderno, ma sprovviste di persiane. Le pareti degli ambienti tranne quelle dell'ingresso al piano terra sono intonacate e tinteggiate. Se pur l'immobile è stato oggetto di un intervento radicale di rinnovamento, lo stesso non è stato mai abitato, ma nel tempo è stato lasciato in uno stato di abbandono, usato come locale deposito, per cui lo stato manutentivo attuale non è dei migliori, presentandosi sporco sui pavimenti e pareti, con cattivo odore interno, ragnatele sparse ovunque. Inoltre in corrispondenza del soffitto del bagno e disimpegno del piano primo vi sono evidenti segni di infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura in corrispondenza del bocchettone di raccolta delle acqua piovane e non si esclude che possano essere ancora in essere in quanto non è stato possibile accertare se fosse stata riparato o meno l'impermeabilizzazione soprastante. Esternamente il fabbricato si presenta solo intonacato e non tinteggiato. Il balcone al piano primo risulta sprovvisto di ringhiera, mentre la scala in muratura estera che lo collega al piano terra è provvista di ringhiera metallica. Sia la scala che il balcone si presentano in mediocre stato manutentivo, pavimentazione e impermeabilizzazione danneggiata che consentono infiltrazioni nell'ambiente disimpegno sottostate, il quale si presenta con tinteggiatura ed degli intonaci ammalorati con travetti in ferro a vista particolarmente ossidati. Per una più esaustiva descrizione dello stato manutentivo, conservativo e di finitura dell'immobile si allega alla presente una adeguata documentazione fotografica "ALLEGATO 2"</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di abitazione indipendente composta da piano terra e primo e soprastante terrazzo non praticabile, La porzione oggetto di procedura esecutiva è di proprietà della sig.ra **** Omissis ****. L'immobile in questione è inserito in un contesto residenziale, posto a ridosso del centro urbano chiamato "La Neve-Delibera-Calcatore". La zona è dotata di buona viabilità e di aree verdi e dista circa 1,5 km dal Centro del Comune di Terracina. L'immobile ha accesso da un cancello carrabile posto su Via La Neve n.55, dal quale si percorre per circa ml 10 una corte di altra proprietà sulla quale vi è un diritto di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'abitazione in questione. L'abitazione è così composta: - Al piano terra troviamo un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura ed una scala in legno che conduce al piano superiore; - Al piano primo raggiungibile sia da scala interna il legno che da scala in muratura esterna, troviamo un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Inoltre vi è un balcone a livello che lo collega al piano terra con una scala in muratura; -Terrazzo di copertura non praticabile posto al secondo piano il quale è accessibile solo con l'utilizzo di una scala di tipo amovibile; L'abitazione in oggetto è stata interessata da un intervento di ristrutturazione eseguito nell'anno 2009 il quale ha visto eseguire opere che hanno riguardato il rifacimento dei due solai, oltre che delle finiture e degli impianti. A riguardo si segnala che tali lavori non sono stati del tutto ultimati in quanto l'impianto elettrico è provvisto solo delle canalizzazioni corrugati, ma mancano sia fili che prese, interruttori e quadro elettrico. Inoltre il vano ingresso del piano terra è rimasto grezzo e non rifinito, privo sia di massetti e pavimenti, oltre che di rifiniture delle pareti e di impianti. Il bagno posto al piano primo è dotato di impianto idraulico, rivestimenti, vasca da bagno, ma è sprovvisto dei sanitari e rubinetteria. Sia il piano terra che primo sono dotati di porte in legno tamburato e finestre in legno e alluminio di tipo moderno, ma sprovviste di persiane. Le pareti degli ambienti tranne quelle dell'ingresso al piano terra sono intonacate e tinteggiate. Se pur l'immobile è stato oggetto di un intervento radicale di rinnovamento, lo stesso non è stato mai abitato, ma nel tempo è stato lasciato in uno stato di abbandono, usato come locale deposito, per cui lo stato manutentivo attuale non è dei migliori, presentandosi sporco sui pavimenti e pareti. Inoltre in</p>		



	corrispondenza del soffitto del bagno e disimpegno del piano primo vi sono evidenti segni di infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura in corrispondenza del bocchettone di raccolta delle acqua piovane e non si esclude che possano essere ancora in essere in quanto non è stato possibile accertare se fosse stata riparato o meno l'impermeabilizzazione soprastante.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

