

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varsalona Silvano, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2020 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....   | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione.....   | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                     | 3  |
| Titolarità.....  | 4  |
| Confini .....  | 4  |
| Consistenza .....  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                 | 5  |
| Dati Catastali.....  | 6  |
| Precisazioni.....  | 6  |
| Patti.....   | 7  |
| Stato conservativo.....  | 7  |
| Parti Comuni.....  | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                        | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                     | 7  |
| Stato di occupazione .....                                       | 8  |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 10 |
| Normativa urbanistica.....                                       | 10 |
| Regolarità edilizia.....   | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                              | 12 |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 13 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                       | 14 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                     | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2020 del R.G.E..... | 17 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 17 |



## INCARICO

---

All'udienza del 04/09/2020, il sottoscritto Ing. Varsalona Silvano, con studio in Viale Le Corbusier - 04100 - Latina (LT), email svarsalona@gmail.com, PEC svarsalona@pec.it, Tel. 392 1772712, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Terracina (LT) - Strada Regionale 148 Pontina (già via Penelope 20)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un insediamento residenziale ubicato in una lottizzazione in prossimità del centro urbano del comune di Terracina (LT).

E' edificata in adiacenza ad una seconda unità immobiliare e con essa confinante lungo il lato ovest. Il lotto di terreno, è accessibile da una stradina interna collegata alla viabilità interna all'area residenziale.

All'area di sedime dell'immobile è asservita un'area cortilizia.

E' costituita da n. due piani fuori terra (PT-1) rispettivamente zona giorno e zona notte e un livello interrato. I livelli fuori terra sono collegati da una scala verticale.

Il piano interrato, accessibile da una rampa esterna, comprende un locale dichiarato come garage ma utilizzato come cantina e un secondo ambiente anch'esso destinato a cantina.

I piani superiori hanno destinazione e utilizzazione residenziale.

La copertura dell'unità immobiliare è a solaio in piano.

Per la descrizione dettagliata dello stato dei luoghi, con le singole destinazioni d'uso attuali e quelle autorizzate nella licenza edilizia, si rimanda alle Sezioni "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Regolarità edilizia".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Terracina (LT) - Strada Regionale 148 Pontina (già via Penelope 20)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da dichiarazione resa nel rogito di acquisto del Notaio Dott. Angelo Salvi in Anagni (FR) del 13.12.2006 rep n 62.983, racc n 14.916 (all 1a) e annotazioni nelle certificazioni catastali (all 2d-2e-2f), il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*cf\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ferentino (FR) 06.02.1965 risulta, in regime di separazione di beni e proprietario dell'immobile per intero (1/1).

## CONFINI

---

L'insediamento confina con strada privata via Penelope, con i mappali 1379, 1375, 1373, 503, 2373, 2581.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Villa  | 96,00 mq         | 124,00 mq        | 1,00         | 124,00 mq                | 2,90 m   | T-1   |
| Balcone scoperto                             | 17,50 mq         | 17,50 mq         | 0,25         | 4,38 mq                  | 0,00 m   | T-1   |
| Cantina                                      | 48,64 mq         | 57,40 mq         | 0,20         | 11,48 mq                 | 1,90 m   | S     |
| Veranda                                      | 36,95 mq         | 36,95 mq         | 0,95         | 35,10 mq                 | 2,70 m   | T     |
| Giardino                                     | 300,00 mq        | 300,00 mq        | 0,18         | 54,00 mq                 | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>228,96 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>228,96 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 124,00 mq circa: la superficie netta è mq 96,00 circa; quella dei balconi scoperti è 17,50 mq circa. Le cantine hanno una superficie lorda di 57,40 mq, cui corrisponde una superficie netta di 48,64 mq. Il portico e la pergola esterni hanno una superficie complessiva di 36,95 mq. Le altezze nette dei piani sono distinte in: piano interrato m 1.90, piani terra e primo m 2.90. La superficie dell'area cortilizia esterna, scoperta, è estesa in mq 300 circa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 21/06/2021 al 08/07/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. urbana, Fg. 121, Part. 1285, Sub. 5<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 25<br>Superficie catastale 34 mq<br>Rendita € 67,14<br>Piano S1<br>Graffato 1374               |
| Dal 21/06/2021 al 08/07/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. urbana, Fg. 121, Part. 1285, Sub. 2, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 156 mq<br>Rendita € 686,89<br>Piano T-1<br>Graffato 1374 |

Il mappale 1374 del foglio 121 del Catasto Terreni del Comune di Terracina (LT), successivamente inserito come Ente Urbano, è originato con il tipo mappale del 24.11.1986 prot. n LT0296575 in atti dal 13.11.2003 a seguito del frazionamento n 45979 in atti dal 31.08.1981; identificato con classe Vigneto 4, superficie are 02 ca 30, reddito dominicale euro 2,49, reddito agrario euro 1,72.

Correlato al mappale 1374, riportato nella sezione Urbana al foglio 121, nella sezione Fabbricati è riportata la particella 1285 distinta in sub 2 -ctg A/2 classe 3 vani 7 di superficie catastale totale 156 mq ed escluse aree scoperte mq 131 con rendita € 686,89 (all 2e) e il sub 5 ctg C/6 classe 2 di consistenza 25 mq e superficie catastale totale 34 mq con rendita € 67,14 (all 2f).

Il sub 5 deriva dal sub 4 per variazione del 22.06.2007 prot n LT0182521 in atti dal 22.06.2007 a seguito di registrazione n 6613.1/2007 per variazione della consistenza a seguito di demolizione parziale.

Alla data del 21.06.2021 le visure storiche per immobile nn T90836 (all 2e) e T93288 (all 2f) riportano la situazione invariata dell'intestato sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*c\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con istanza prot. 50704/2021 è stato richiesto l'allineamento mappa del fabbricato eseguito con l'introduzione in mappa al Catasto Terreni. L'Ufficio ha comunicato il diniego esprimendosi nel seguente modo: "...In particolare, relativamente al riporto in mappa ed in atti della geometria contraddistinta con i mappali 1285, 1287 della Mappa Urbana, foglio 121 comune di Terracina ricadenti all'interno delle particelle 1374 e 1375 (n.d.r.- quest'ultimo successivamente corretto dall'Ufficio con 1379) della Mappa del CT, è necessario produrre a sua cura il previsto tipo Mappale...." (all 2h).

Di conseguenza, trattandosi di un fabbricato costituito da una bifamiliare, l'introduzione in mappa dovrà riguardare i mappali 1285 (esecutato) e il mappale 1287 (altra proprietà) del Catasto Urbano, che saranno correlati rispettivamente al mappale 1374 (area di sedime esecutata) e al mappale 1379 (area di sedime di altra proprietà). Nella fattispecie, si è riscontrato l'errato trasferimento in mappa dovuto alla "rasterizzazione" del foglio catastale 121, come si evince dal confronto tra un estratto di mappa del 25.07.1985, allegato al fascicolo edilizio esaminato presso il Comune di Terracina (all 2i) e



l'estratto di mappa attuale (all 2a).

Nel foglio catastale suddetto non è riportata la viabilità di accesso ai lotti (via Penelope).

Pertanto si rende necessario eseguire il rilievo dell'intero fabbricato finalizzato alla presentazione dell'estratto di mappa e del tipo mappale, debitamente aggiornati e corretti, come evidenziato dall'Ufficio nelle Sezioni Urbana e Fabbricati.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
| urba                    | 121    | 1285  | 2    |                     | A2        | 3      | 7 vani      | 156 mq               | 686,89 € | T-1   | 1374     |
| urba                    | 121    | 1285  | 5    |                     | C6        | 2      | 25          | 34 mq                | 67,14 €  | S1    | 1374     |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, con specifico riferimento all'ambiente deposito situato al piano interrato, adiacente al garage e non riportato in planimetria catastale e al portico e alla pergola esterni, limitrofi all'ambiente soggiorno. Le difformità sono prive di atto autorizzativo.

Le definizioni di "portico" e "pergola" sono riprese dal Regolamento edilizio approvato il 02 ottobre 2008 con deliberazione di C. C. n.112.- art. 17.

Maggiori chiarimenti sono riferiti nella sezione "Regolarità edilizia".

Necessita un aggiornamento catastale degli atti informatizzati per includere la maggior consistenza del piano interrato e l'esistenza di un portico e annessa pergola, come rappresentato nell'elaborato comparativo-rilievo (all 4a).

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

L'esecutato non risulta essere residente presso l'immobile ubicato nel Comune di Terracina (LT) Strada Regionale 148 Pontina ex via Penelope 20.



## PATTI

---

Alla data odierna l'immobile risulta essere utilizzato dall'esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data odierna l'immobile risulta essere utilizzato e nella disponibilità dell'esecutato ed in stato di conservazione ottimo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è inserito in un contesto consortile: non risulta aver parti comuni ad altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di proprietà è riferito "...Si dà atto tra le parti che il suolo sul quale è stato edificato l'immobile compravenduto è gravato da canone annuo a favore del comune di Terracina...." . Gli accertamenti e le richieste formulate più volte dallo scrivente all'Ufficio Tributi del Comune di Terracina, non hanno avuto risposta. L'esecutato, interpellato in proposito, ha dichiarato l'assenza di obblighi pecuniari nei confronti dell'Ente, per cui nulla si può specificare in merito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in blocchetti di cemento, su fondazione continua in pietrame sistemato a mano e legata con malta. I solai sono a travetti prefabbricati e pignatte. Le tamponature esterne costituite dalla muratura portante sono rifinite con intonaco cementizio. Le tramezzature interne sono con forati a tre e sei fori posti in foglio.

La copertura è a solaio in piano.

Lo stato dei luoghi si presenta come una unità immobiliare, articolata su due livelli fuori terra comunicanti tra loro mediante una scala interna a una rampa e da un livello interrato; ciascun livello è costituito come segue:

- a. Piano interrato: composto da un garage (sup. lorda 28,70 mq, sup. netta 24.30 mq, altezza m 1.90), accessibile da una rampa esterna. Prospiciente al garage è stato ricavato (contestualmente alla realizzazione dell'unità immobiliare) un altro vano adibito a cantina (sup. lorda 28.70 mq, sup. netta 24.30 mq, altezza m 1.90); complessivamente la superficie lorda dell'interrato è 57.40 mq.
- b. Piano terra: composto da un salone-soggiorno, cucina, bagno (sup. lorda 62.00 mq, sup. netta 50.00 mq, altezza m 2.90). In adiacenza al locale soggiorno è stato realizzato (in data non determinata) un portico aperto su due lati, avente superficie 20.50 mq e una pergola avente superficie 16.45 mq
- c. Piano primo: composto da tre camere da letto, doppi servizi, disimpegno (sup. lorda 62.00 mq, sup. netta 46.00mq, altezza m 2.90) e due terrazzi scoperti (sup. 18.75 mq).

Le rifiniture sono di qualità ottima; gli infissi esterni sono in alluminio/legno verniciato con vetri doppi e persiane. Quelli interni in legno tamburato verniciato. I pavimenti sono in monocottura. I rivestimenti della cucina e dei bagni sono in monocottura e in tessere a mosaico. I sanitari e i servizi sono di primarie marche. Tutte le rifiniture sono recenti e di pregio.



## Impianti

Impianto elettrico: non necessita di adeguamenti.

Impianto di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria: non si dispone del libretto d'impianto.

Il generatore di calore di calore è alimentato a gas GPL contenuto in un serbatoio interrato all'esterno. Gli impianti idrico e di scarico delle acque nere dei servizi igienici, sono originari. E' installato l'impianto TV.

La certificazione di conformità degli impianti non sono disponibili.

L'unità immobiliare non necessita di interventi di manutenzione interna o esterna.

Lo stato dei luoghi rilevato come distribuzione degli spazi interni e all'esterno, differisce dalla planimetria depositata al Catasto e dall'elaborato progettuale allegato alla Licenza Edilizia n 80/1968.

La disamina dell'immobile in riferimento allo stato dei luoghi, agli atti autorizzativi e all'accatastamento è descritta nella sezione "Regolarità Edilizia".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava non occupato temporaneamente, comunque nella disponibilità dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                               | Proprietà            | Atti                         |            |               |             |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal<br>26/08/1989<br>al<br>22/12/2005 | **** Omissis<br>**** | Accettazione tacita eredità  |            |               |             |
|                                       |                      | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                       |                      |                              |            |               |             |
|                                       |                      | Trascrizione                 |            |               |             |
|                                       |                      | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                       |                      |                              | 31/07/2020 | 14921         | 10620       |
|                                       |                      | Registrazione                |            |               |             |
|                                       |                      | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                       | 26/02/1989           | 12971                        | 19         |               |             |
| Dal<br>22/12/2005<br>al<br>03/03/2007 | **** Omissis<br>**** | Dichiarazione di successione |            |               |             |
|                                       |                      | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                       |                      |                              |            |               |             |



|                                       |                      | <b>Trascrizione</b>    |             |                          |                    |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------|--------------------------|--------------------|
|                                       |                      | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>         | <b>Reg. part.</b>  |
|                                       |                      | RR. II. Latina         | 03/03/2007  | 9573                     | 4035               |
|                                       |                      | <b>Registrazione</b>   |             |                          |                    |
|                                       |                      | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>           | <b>Vol. N°</b>     |
|                                       |                      | Roma 3                 | 29/05/2006  | 465                      | 26                 |
| Dal<br>13/12/2006<br>al<br>21/06/2021 | **** Omissis<br>**** | <b>Compravendita</b>   |             |                          |                    |
|                                       |                      | <b>Rogante</b>         | <b>Data</b> | <b>Repertorio<br/>N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                       |                      | Notaio Salvi<br>Angelo | 13/12/2006  | 62893                    | 14916              |
|                                       |                      | <b>Trascrizione</b>    |             |                          |                    |
|                                       |                      | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>         | <b>Reg. part.</b>  |
|                                       |                      | RR.II.<br>Frosinone    | 12/01/2007  | 1325                     | 861                |
|                                       |                      | <b>Registrazione</b>   |             |                          |                    |
|                                       |                      | <b>Presso</b>          | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>           | <b>Vol. N°</b>     |
| RR.II.<br>Frosinone                   | 04/01/2007           |                        | 26          |                          |                    |

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.

I seguenti beni immobili costituiti da fabbricato censito al Catasto del Comune di Terracina - Sezione Urbana al foglio 121, particella 1285 distinto in sub 2 - ctg A/2 classe 3 vani 7 di superficie catastale totale 156 mq ed escluse aree scoperte mq 131 con rendita € 686,89 e autorimessa sottostante in Sezione Urbana al foglio 121, particella 1285 distinto in sub 5 ( ex sub 4 da variazione del 22.06.2007 prot n LT0182521 in atti dal 22.06.2007 a seguito di registrazione n 6613.1/2007 per demolizione parziale e variazione toponomastica) ctg C/6 classe 2 di consistenza 25 mq e superficie catastale totale 34 mq con rendita € 67,14 edificati su mappale censito nella Sezione Terreni al foglio 121 particella 1374 (\*) sono oggetto di esecuzione immobiliare.

A seguito di denuncia di successione legittima in morte di\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*cf\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Caserta il 05.07.1926 alla quale il bene è pervenuto in forza del rogito di acquisto del Notaio R. Pisapia di Terracina del 19.04.1969 registrato presso l'Ufficio RR.II. di Latina il 06.05.1989 ai nn 3706/5155 e deceduta il 26.08.1989 (denuncia di successione del 26.08.1989, voltura in atti dal 10.03.1992 reg vol 12971 n 19 del 26.02.1989); conseguente atto di accettazione tacita di eredità trascritto il 31.07.2020 reg. gen. 14921 e reg. part. 10620, i beni eseguiti sono pervenuti agli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*cf \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Napoli il 23.02.1921, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cf \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Napoli il 02.12.1958 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cf \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 19.11.1968. In quota parte per 10/30 ciascuno.

Successivamente, a seguito di denuncia di successione legittima (all 1b) in morte di\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*cf



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Napoli il 23.02.1921 deceduto il 22.12.2005 (Denuncia registrazione in Roma 3 del 29.05.2006 n 26, vol 465- trascritta Ufficio Registro Latina il 03.03.2007 nn. 9573/4035) e conseguente atto di accettazione tacita di eredità trascritto il 21.07.2020 nn 13794/9922, presso l'Ufficio RR.II. di Latina i beni esegutati pervengono agli eredi. Per atto di compravendita (all 1a), del Notaio Dott. Angelo Salvi in Anagni (FR) del 13.12.2006 rep n 62.983, racc n 14.916 i beni esegutati sono trasferirti in piena proprietà al sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*cf\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ferentino (FR) il 06.02.1965 il quale risultando in regime di separazione di beni ne diviene proprietario per intero (1/1), come riferito nella Sezione "Titolarietà dell'immobile".  
(\* ) Nota Sezione "Cronistoria catastale"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 28/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nella cancellazione dell' imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria dovute a iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo e a domanda giudiziale per trascrizione di atto esecutivo cautelare. Gli importi da corrispondere in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

1.Cancellazione di ipoteca giudiziale iscritta presso il Tribunale di Frosinone al R.G. n. 24589 e R.P. n. 4130 del 29/10/2018, derivante da decreto ingiuntivo a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cf \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a 0,5 % dell'ipoteca iscritta per un capitale di € 394.916,51 in € 1974,58; imposta di bollo per € 59,00 e tassa ipotecaria per € 35,00. Per complessivi € 2068,58.

2.Cancellazione di trascrizione pregiudizievole per pignoramento da atto esecutivo cautelare emesso dal Tribunale di Latina rep 5554/2020 del 13.01.2020 trascritto il 28.01.2020 al r.g. n 1959 e al r.p. n 1457 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* p.iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a € 200,00; imposta di bollo per € 59,00 e tassa ipotecaria per € 35,00. Per complessivi € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica (all. 3c), al Comune di Terracina e ottenuto con prot c\_1120.AOO1 .REGISTRO UFFICIALE.U.0035061.12-05-2021. Redatto il 11.05.2021.

Nell'atto si certifica che ....l'appezzamento di terreno sito in Comune di Terracina, distinto in Catasto al foglio 121 particella 57 è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche:... PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972:

- ZONA OMOGENEA "C4" (espansione e ristrutturazione residenziale) con indice di fabbricabilità fondiario 0,50 mc./mq. ===

Lo stesso Immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18 Luglio 2017 n° 7 e s.m.i. - Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio, come recepite con :

- D.C.C. 38/2019 (Art. 4);



- D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla Ditta S.A.CO.ED. a seguito di Licenza Edilizia n. 80 del 25.03.1968 (all. 3a), e per il quale è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n 1428 del 02.12.1968 (all. 3b).

A seguito di richiesta di accesso agli atti avvenuta in data 18.05.2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terracina (LT), è stata acquisita la documentazione allegata al fascicolo edilizio, al fine di effettuare il confronto con le rilevanze catastali e lo stato dei luoghi.

Lo scrivente accertava l'esistenza di alcune difformità, in particolare:

A. difformità tra Licenza Edilizia n.80/1968 (all. 3a) e stato dei luoghi (all. 4a)

Piano interrato: In aderenza al garage (adibito a deposito) è stato realizzato un altro vano adibito a deposito, avente superficie non residenziale lorda SNRL 28.70 mq, superficie non residenziale netta SNRN 24.30 mq, volume 54.53 mc per un'altezza m 1.90.

Piano terra: Permangono le destinazioni d'uso residenziali sebbene con una diversa distribuzione interna; all'esterno, non autorizzata, è stata ricavata una superficie destinata a portico di 20.50 mq e una pergola di 16.45 mq.

L'altezza netta interna interpiano risulta essere 2.90 m anziché 3.00 m.

Piano secondo: Permangono le destinazioni d'uso residenziali sebbene con una diversa distribuzione interna, avendo realizzato due bagni. L'altezza netta interna interpiano risulta essere 2.90 m anziché 3.00 m.

B. difformità tra Licenza Edilizia n.80/1968 (all. 3a) e planimetrie catastali in atti (all. 2b-2c)

Piano interrato: In aderenza al garage non è rappresentato il secondo vano adibito a cantina.

Piano terra: Sono rappresentate una diversa distribuzione interna e una diversa sistemazione esterna avvenuta con la realizzazione di un portico e un pergolato esterno. L'altezza netta interna interpiano risulta essere 2.90 m anziché 3.00 m.

Piano secondo: E' rappresentata una diversa distribuzione interna, avendo realizzato due bagni. L'altezza netta interna interpiano risulta essere 2.90 m anziché 3.00 m.

Dal Regolamento Edilizio approvato il 02 ottobre 2008 con deliberazione di C. C. n.112- art. 146 - Pertinenze

si rileva che...“Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie coperta costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente. I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.”

Essendo la superficie dell'unità immobiliare pari a 124.00 mq, si rileva le suddette “opere realizzate in assenza ... della Denuncia di Inizio Attività, verificata da parte del SUE la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della richiesta,...” sono soggette a sanzione.

Ai fini della sanabilità delle difformità dovute al locale interrato ad uso non residenziale, alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione di pertinenze esterne, si ha la possibilità di procedere ad un accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 e art 22 della L.R. Lazio n. 15/2008 e come recepito dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 04.03.2009 ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio (D.I.A) in sanatoria.

Nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 04.03.2009 sono quantificate le relative sanzioni

L'Ufficio si riserva comunque ai sensi dell'art 26 del DPR 380/2001, una volta presentata la



Segnalazione Certificata di Agibilità, l'applicabilità "dell'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità" ex art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ove l'accertamento di conformità fosse giudicato non recepibile.

La segnalazione certificata di agibilità per l'ottenimento del Certificato di Agibilità potrà essere presentata solo successivamente all'esito favorevole dell'esame dell'Ufficio della documentazione allegata all'accertamento di conformità.

### ***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.

Da quanto desunto dal Regolamento Edilizio Comunale, dal D.P.R. n 380/2001, dalla L.R. Lazio n. 15/2008 recepita dalla Deliberazione G. C. n 88/2009, si evince che per regolarizzare l'immobile esecutato occorre procedere a:

1. Aggiornamento con rilievo delle planimetrie catastali relative ai sub 2 e 5, il cui costo è quantificato in € 1.500,00.

2. Redazione dell'estratto di mappa e del tipo mappale il cui costo è quantificato in € 3.500,00.

3. Sanzione per acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (Denuncia di Inizio Attività) - punto 4 - tipologia 1, ai sensi della Deliberazione G. C. n 88/2009, - € 1.500,00.

4. Sanzione amministrativa dovuta alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla realizzazione del locale cantina interrato, alle pertinenze esterne (costo di realizzazione stimato in un importo compreso tra € 15.000,00 e € 20.000) ai sensi della Deliberazione G. C. n 88/2009, per € 6.000,00.

5. Pagamento dei diritti di istruttoria per € 300,00.

6. Istanza al Comune di Terracina per presentazione dell'accertamento di conformità, il cui costo è quantificato in € 1.500,00.

7. Presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità per l'aggiornamento del Certificato di Agibilità, il cui costo è quantificato in € 1.500,00.

Nell'ambito della CTU è redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto unità immobiliare soggetta (al. 6a).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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



E' stata acquisita la dichiarazione da parte dell'esecutato dell'avvenuta corresponsione degli oneri condominiali dovuti sino al mese di maggio 2021. Per contro non è stato possibile acquisire, seppur più volte richieste, all'amministratore pro tempore sig. Massimo Donà, né la liberatoria da parte del condominio Penelope, né l'entità degli oneri condominiali per le annualità dal 2019 al giugno 2021.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Terracina (LT) - Strada Regionale 148 Pontina (già via Penelope 20)  
Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un insediamento residenziale ubicato in una lottizzazione in prossimità del centro urbano del comune di Terracina (LT). E' edificata in adiacenza ad una seconda unità immobiliare e con essa confinante lungo il lato ovest. Il lotto di terreno, è accessibile da una stradina interna collegata alla viabilità interna all'area residenziale. All'area di sedime dell'immobile è asservita un'area cortilizia. E' costituita da n. due piani fuori terra (PT-1) rispettivamente zona giorno e zona notte e un livello interrato. I livelli fuori terra sono collegati da una scala verticale. Il piano interrato, accessibile da una rampa esterna, comprende un locale dichiarato come garage ma utilizzato come cantina e un secondo ambiente anch'esso destinato a cantina. I piani superiori hanno destinazione e utilizzazione residenziale. La copertura dell'unità immobiliare è a solaio in piano. Per la descrizione dettagliata dello stato dei luoghi, con le singole destinazioni d'uso attuali e quelle autorizzate nella licenza edilizia, si rimanda alle Sezioni "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Regolarità edilizia".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1285, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1374 - Fg. 121, Part. 1285, Sub. 5, Categoria C6, Graffato 1374 Valore di stima del bene: € 480.816,00  
Sono stati presi in considerazione i dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni simili, venduti nella stessa zona; le risultanze e gli andamenti delle compravendite; le condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione del "valore di mercato", in quanto, trattandosi di vendita associata ad una procedura giudiziaria, il valore di mercato deve considerare il fatto che tutte le condizioni previste secondo la definizione stabilita dal Regolamento EU-575/2013 art. 4, comma 1, punto 76, non possono essere soddisfatte.  
E' stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), mediante una interrogazione relativa all'anno 2020 - Semestre 1 (disponibile) che ha indicato  
Provincia: LATINAComune: TERRACINA  
Fascia/zona: Suburbana/FASCIA COSTIERA- CANALE PORTATORE-STRADA PROVINCIALE S. FELICE CIRCEO-TERRACINA  
Codice di zona: E2Microzona catastale n.: 4Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale  
Tipologia Stato Valore mercato  
Conservativo €/mq  
min max  
Ville NORMALE 1500 2200  
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione si assume il valore: Ottimo  
Si è proceduto al reperimento di informazioni dirette presso le agenzie immobiliari operanti in zona, riscontrando una fascia di valori per identiche tipologie edilizie, compresa tra € 1.800,00 e € 2.500,00/mq.  
L'immobile è ubicato in zona residenziale ed è incluso in un'area consortile, presenta uno stato conservativo ottimo, con rifiniture esterne ed interne di pregio, come può evincersi dalla raccolta fotografica (all. 5a).



Al fine poter definire correttamente il valore di stima del bene eseguito, strettamente connesso alla circolarità economica del medesimo e in considerazione di quanto esposto nella Sezione "Regolarità edilizia", si è reputato congruo assumere un costo unitario attuale pari a 2.100 €/mq, senza coefficiente di deprezzamento.

L'importo determinato per le considerazioni precedentemente svolte, è al lordo degli oneri aggiuntivi così distinti:

I costi aggiuntivi per la regolarizzazione del bene sono indicati nelle Sezioni "Regolarità Edilizia" e "Vincoli o Oneri Condominiali" assommano complessivamente a:

1. Aggiornamento delle planimetrie catastali (sub 2 e 5); € 1.500,00 (euomillecinquecento/00).
2. Redazione dell'estratto di mappa e del tipo mappale; € 3.500,00 (euotremilacinquecento/00).
3. Sanzione acquisizione titolo edilizio in sanatoria; € 1.500,00 (euomillecinquecento/00).
4. Sanzioni amministrative € 6.000,00 (euro seimila/00).
5. Diritti di istruttoria € 300,00 (euotrecento/00).
6. Accertamento di Conformità; € 1.500,00 (euomillecinquecento/00).
7. Segnalazione Certificata Agibilità (aggiornamento Certificato Agibilità) € 1.500,00 (euomillecinquecento/00).

Gli importi di cui ai punti 1),2),6),7) sono dovuti al professionista incaricato della regolarizzazione edilizia, propedeutica alla vendita.

Gli importi di cui ai punti 3),4),5) sono dovuti al Comune di Terracina.

I costi aggiuntivi per la regolarizzazione del bene a carico della procedura sono indicati nella Sezione " Formalità pregiudizievoli " ed assommano complessivamente a:

1. Cancellazione di ipoteca giudiziale iscritta presso il Tribunale di Frosinone al R.G. n. 24589 e R.P. n. 4130 del 29/10/2018, derivante da decreto ingiuntivo a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cf \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a 0,5 % dell'ipoteca iscritta per un capitale di € 394.916,51 in € 1974,58; imposta di bollo per € 59,00 e tassa ipotecaria per € 35,00. Per complessivi € 2068,58.

2. Cancellazione di trascrizione pregiudizievole per pignoramento per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Latina rep 5554/2020 del 13.01.2020 trascritto il 28.01.2020 al r.g. n 1959 e al r.p. n 1457 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* p.iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a € 200,00; imposta di bollo per € 59,00 e tassa ipotecaria per € 35,00. Per complessivi € 294,00.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villa Terracina (LT) - Strada Regionale 148 Pontina (già via Penelope 20) | 228,96 mq                | 2.100,00 €/mq   | € 480.816,00       | 100,00%          | € 480.816,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 480.816,00 |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



- Costi finalizzati alla regolarizzazione del bene, indicati nella Sezione "Regolarità Edilizia"
1. Aggiornamento delle planimetrie catastali (sub 2 e 5); € 1.500,00 (euromillecinquecento/00).
  2. Redazione dell'estratto di mappa e del tipo mappale; € 3.500,00 (eurotremlacinquecento/00).
  3. Sanzione acquisizione titolo edilizio in sanatoria; € 1.500,00 (euromillecinquecento/00).
  4. Sanzioni amministrative € 6.000,00 (euro seimila/00).
  5. Diritti di istruttoria € 300,00 (eurotrecento/00).
  6. Accertamento di Conformità; € 1.500,00 (euromillecinquecento/00).
  7. Segnalazione Certificata Agibilità (aggiornamento Certificato Agibilità) €1.500,00 (euromillecinquecento/00).

Complessivamente € 15.800,00 (euroquindicimilaottocento/00)

Gli importi di cui ai punti 1),2),6),7) sono dovuti al professionista incaricato della regolarizzazione edilizia, propedeutica alla vendita.

Gli importi di cui ai punti 3),4),5) sono dovuti al Comune di Terracina.

I costi aggiuntivi per la regolarizzazione del bene a carico della procedura sono indicati nella Sezione " Formalità pregiudizievoli " ed assommano complessivamente a:

1. Cancellazione di ipoteca giudiziale iscritta presso il Tribunale di Frosinone al R.G. n. 24589 e R.P. n. 4130 del 29/10/2018, derivante da decreto ingiuntivo a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cf \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a 0,5 % dell'ipoteca iscritta per un capitale di € 394.916,51 in € 1974,58; imposta di bollo per € 59,00 e tassa ipotecaria per € 35,00. Per complessivi € 2068,58.
2. Cancellazione di trascrizione pregiudizievole per pignoramento per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Latina rep 5554/2020 del 13.01.2020 trascritto il 28.01.2020 al r.g. n 1959 e al r.p. n 1457 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* p.iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a € 200,00; imposta di bollo per € 59,00 e tassa ipotecaria per € 35,00. Per complessivi € 294,00.

Complessivamente € 2362,58 (eurodueemilatrecentosessantadue/58).

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

Latina, li 12/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Varsalona Silvano



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Terracina (LT) - Strada Regionale 148 Pontina (già via Penelope 20)  
Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un insediamento residenziale ubicato in una lottizzazione in prossimità del centro urbano del comune di Terracina (LT). E' edificata in adiacenza ad una seconda unità immobiliare e con essa confinante lungo il lato ovest. Il lotto di terreno, è accessibile da una stradina interna collegata alla viabilità interna all'area residenziale. All'area di sedime dell'immobile è asservita un'area cortilizia. E' costituita da n. due piani fuori terra (PT-1) rispettivamente zona giorno e zona notte e un livello interrato. I livelli fuori terra sono collegati da una scala verticale. Il piano interrato, accessibile da una rampa esterna, comprende un locale dichiarato come garage ma utilizzato come cantina e un secondo ambiente anch'esso destinato a cantina. I piani superiori hanno destinazione e utilizzazione residenziale. La copertura dell'unità immobiliare è a solaio in piano. Per la descrizione dettagliata dello stato dei luoghi, con le singole destinazioni d'uso attuali e quelle autorizzate nella licenza edilizia, si rimanda alle Sezioni "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Regolarità edilizia".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1285, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1374 - Fg. 121, Part. 1285, Sub. 5, Categoria C6, Graffato 1374  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica (all. 3c), al Comune di Terracina e ottenuto con prot c\_1120.A001 .REGISTRO UFFICIALE.U.0035061.12-05-2021. Redatto il 11.05.2021. Nell'atto si certifica che ...l'appezzamento di terreno sito in Comune di Terracina, distinto in Catasto al foglio 121 particella 57 è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche:... PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972: - ZONA OMOGENEA "C4" (espansione e ristrutturazione residenziale) con indice di fabbricabilità fondiario 0,50 mc./mq. === Lo stesso Immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18 Luglio 2017 n° 7 e s.m.i. - Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio, come recepite con : - D.C.C. 38/2019 (Art. 4); - D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2020 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

| <b>Bene N° 1 - Villa</b>                          |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Terracina (LT) - Strada Regionale 148 Pontina (già via Penelope 20)  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             |  | <b>Quota</b>      |           |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villa<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 121, Part. 1285, Sub. 2,<br>Categoria A2, Graffato 1374 - Fg.<br>121, Part. 1285, Sub. 5, Categoria<br>C6, Graffato 1374  | <b>Superficie</b> | 228,96 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Alla data odierna l'immobile risulta essere utilizzato e nella disponibilità dell'esecutato ed in stato di conservazione ottimo.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un insediamento residenziale ubicato in una lottizzazione in prossimità del centro urbano del comune di Terracina (LT). E' edificata in adiacenza ad una seconda unità immobiliare e con essa confinante lungo il lato ovest. Il lotto di terreno, è accessibile da una stradina interna collegata alla viabilità interna all'area residenziale. All'area di sedime dell'immobile è asservita un'area cortilizia. E' costituita da n. due piani fuori terra (PT-1) rispettivamente zona giorno e zona notte e un livello interrato. I livelli fuori terra sono collegati da una scala verticale. Il piano interrato, accessibile da una rampa esterna, comprende un locale dichiarato come garage ma utilizzato come cantina e un secondo ambiente anch'esso destinato a cantina. I piani superiori hanno destinazione e utilizzazione residenziale. La copertura dell'unità immobiliare è a solaio in piano. Per la descrizione dettagliata dello stato dei luoghi, con le singole destinazioni d'uso attuali e quelle autorizzate nella licenza edilizia, si rimanda alle Sezioni "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Regolarità edilizia". |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |           |

