

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Angelo Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2021 del R.G.E.....	27
<b>Lotto Unico</b> .....	27

ic

## INCARICO

---

In data 15/01/2024, il sottoscritto Arch. D'Angelo Raul, con studio in Strada Statale 148 Pontina km 78,200 - 04100 - Latina (LT), email archrauldangelo@libero.it, PEC raul.dangelo@archiworldpec.it, Tel. 335 17 38 308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2024 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 Michele Roma n. 4, piano T/R

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituito da un appartamento al piano terra rialzato di un edificio di 5 piani fuori terra, compresa la copertura piana praticabile, senza ascensore (vedi foto n.13-14-15).

Esso è situato a Terracina in via Michele Roma n. 4, distinto al NCEU del Comune di Terracina al foglio n. 203, particella n. 252 sub 2 e particella n. 255 graffata (vedi All.to C1c).

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è composto da un piano seminterrato e da un unico corpo scala che serve il piano rialzato, piano 1°-2°-3° e la copertura a terrazzo praticabile.

Ricade nel centro urbano del Comune di Terracina, nell'area classificata PPE zona "B" – sottozona B3 Area Residenziale di Completamento. Il fabbricato è stato edificato entro la metà degli anni '60 ed è raggiungibile da Latina tramite la SR 148 Pontina o la SS Appia, percorrendo la via Appia Nuova per entrare nel centro città, immettendosi, girando a destra, su piazza e via Guido Antonelli, poi via Giansanti fino ad arrivare in via Adriano Olivetti e subito la prima strada a sinistra via Michele Roma. Percorso alternativo è quello dalla SR 148 Pontina immettendosi su via Badino che si percorre per circa km. 3,00 quindi a sinistra su via Giansanti e dopo circa 200 mt. a destra su via Adriano Olivetti e subito a destra in via Michele Roma (vedi All.to "A" - Localizzazione).

La zona in questione, essendo centrale è ben servita ed è abbastanza facile parcheggiare nei pressi del fabbricato. L'appartamento pignorato, meglio descritto nell' Allegato "L"-Rilievo Stato dei Luoghi, ha una superficie utile complessiva di mq. 51,36 ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, cucinino, bagno e camera da letto. Ha due affacci: ad est (soggiorno-pranzo e camera da letto) su piccola corte giardinata, a cui si accede tramite scaletta con pianerottolo dal soggiorno-pranzo, prospiciente via Michele Roma (vedi foto n. 10-11-18-19-42-43-44); a sud (cucina e bagno) su piccola corte giardinata continuazione di quella precedentemente indicata (vedi foto n. 41-43-49). L'immobile, nonostante sia posizionato sul piano rialzato, risulta abbastanza luminoso (vedi foto 28-31-39).

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Michele Roma n. 4, piano T/R

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Il Debitore risulta di stato libero come da All. J2.

## CONFINI

---

I confini del bene oggetto di pignoramento, facendo riferimento all'estratto di mappa in atti, sono descritti con gli intestati estratti dalle visure catastali:

- NORD : vano scala, androne di ingresso;

- EST : via Michele Roma;

- SUD : Immobile al Foglio n. 203, particella n. 265 sub 4 - particella n. 264 sub 2,  
intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- OVEST: Immobile al Foglio n. 203, particella n. 252 sub 3 - particella n. 254 sub 1.

intestati:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - proprietà 6/9;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - proprietà 1/9;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - proprietà 1/9;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - proprietà 1/9.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,36 mq	62,67 mq	1	62,67 mq	2,97 m	Terra Rialzato
Balcone scoperto e scaletta	4,85 mq	5,12 mq	0,25	1,28 mq	0,00 m	Terra Rialzato
Giardino	78,70 mq	85,75 mq	0,18	15,43 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,38 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1971 al 06/11/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 252 , Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 4 Rendita € 0,89

		Piano primo Graffato 255
Dal <b>06/11/1989</b> al <b>01/02/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 252, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 330,53 Piano 1 Graffato 255
Dal <b>01/02/2011</b> al <b>17/01/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 252, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 78- escluse aree scoperte 67 mq Rendita € 330,53 Piano 1 Graffato 255

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del fg 203 part. 252 sub 2 e part. 255 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dati derivati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 :

- Situazione degli intestati dal 07/11/1971 (antecedente all'impianto meccanografico): \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* - Proprieta' 1000/1000 fino al 06/11/1989 - DATI DERIVANTI DA Atto del 07/11/1971 Notaio MISITI in Ceccano (FR) Repertorio n. 409/318 - Registrato a Ceccano il 24/11/1971 Volume 104 n. 1241- Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Di Velletri in data 25/11/1971 al R.G. n. 13678 e R. Part. n. 10619.

- Situazione degli intestati dal 06/11/1989: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - proprietà per 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - proprietà per 1/2- DATI DERIVANTI DA Atto del 06/11/1989 Notaio STIRPE Marina in Frosinone (FR) Rep n. 10297 - registrato in Frosinone data 24/11/1989 al n. 3497.

- Situazione degli intestati dal 01/02/2011 : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - proprietà per 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- proprietà per 1/2- DATI DERIVANTI DA Atto del 01/02/2011 Notaio FERRARA Guido in Arce (FR) Rep n. 36100 - Donazione Accettata . Nota presentata con Mod. Unico n. 3519.1/2011 Reparto PI di Latina in atti dal 03/03/2011.

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinti al NCEU del Comune di Terracina al foglio n. 203, particelle 252 sub 2 e 255 (Allegato C1b) si evidenzia che per errore è stata riportata, come antecedente all'impianto meccanografico con data 06/11/1982, la data dell'Atto del 06/11/1989 Notaio STIRPE Marina in Frosinone (FR) Rep n. 10297 - registrato in Frosinone data 24/11/1989 al n. 3497.

- Dal 01/01/1992 al 13/08/2002 : VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

- Dal 13/08/2002 al 17/08/2009 : VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario;

- Dal 17/08/2009 al 25/08/2009 : VARIAZIONE del 17/08/2009 Pratica n. LT0281450 in atti dal

17/08/2009 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA

MANCANTE (n. 37789.1/2009);

- Dal 25/08/2009 al 09/11/2015 : VARIAZIONE del 25/08/2009 Pratica n. LT0285515 in atti dal

25/08/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - (ISTANZA n.

285508/09) ( n. 38076.1/2009);

- Dal 09/11/2015 al 27/04/2020 : VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

(Totale 78 mq – Totale escluse aree scoperte 67 mq);

- Dal 27/04/2020 : VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2020 - Pratica n.

LT0028607 in atti dal 27/04/2020 - Variazione

Toponomastica d'Ufficio (n. 13153.1/2020);

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	252	2		A2	2	4 vani	Totale 78 mq - Totale escluse aree scoperte 67 . mq	330,53 €	1°	Particella 255

### **Corrispondenza catastale**

Dal punto di vista planimetrico, lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata in atti il 17/08/2009.

Si evidenzia che lo scrivente CTU ha reperito presso L'Agenzia delle Entrate anche la documentazione catastale risalente alla data del 25/10/1966 (vedi All.ti E7 -C1f)

L'indirizzo riportato in visura è corretto: via Michele Roma n. 4, l'indicazione di piano risulta "piano primo " ma in effetti è un "piano terra rialzato" .

In riferimento alla superficie catastale viene specificato in visura: " Totale 78 mq. - Totale escluse aree scoperte 67 mq. (si intendono escluse le superfici dei balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti e non comunicanti).

Tuttavia dal rilievo effettuato dallo scrivente CTU (All. L), la superficie lorda, esclusa la scaletta esterna e l'area scoperta a giardino, risulta di mq. 62,67, inferiore a quella indicata in visura.

Dalla planimetria catastale è stata verificata una discordanza relativa alla scala di accesso all'androne di ingresso alla palazzina, poichè nella planimetria è stata riportata una scala, composta da n. 3 pedate e n. 4 alzate, posizionata prima del portone di ingresso e una successiva scala, composta da n. 5 pedate e n. 6 alzate, posizionata all'interno dell'androne dopo il portone di ingresso. Dal rilievo effettuato invece, la scala è posizionata totalmente all'interno dell'androne di ingresso ed è composta da n. 10 pedate e n. 11 alzate.

Una ulteriore inesattezza, nella visura catastale, viene rilevata nella indicazione della data dell'atto di compravendita dell'immobile che, erroneamente, è indicata il 06/11/1982 (vedi All. C1b), mentre quella corretta è 06/11/1989 (vedi All. D1a).

Sempre nell'atto di compravendita del 06/11/1989 notaio Stirpe Marina in Frosinone rep. n. 10297 (All. D1a) oltre alla particella n. 255 graffata all'immobile, veniva riportata la particella n. 254 per una superficie di mq. 25. Tale superficie è individuata, catastalmente, con la particella 254 sub 2 ma risulta ancora intestata alla vecchia proprietà che ha ceduto il bene con l'atto sopracitato.

Sarà quindi necessario effettuare una voltura catastale ed una variazione catastale per aggregare all'appartamento pignorato la corretta superficie di pertinenza che risulta quindi in totale pari a mq 85,75 come da rilievo effettuato.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico della Procedura che riguardano i beni pignorati che sono quelle indicate nell'elenco delle formalità di cui all'allegato "D4".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento pignorato, edificato probabilmente a metà degli anni '60, nel suo complesso e ad eccezione di elementi puntuali esaminati a parte, risulta in uno stato di conservazione sufficiente (vedi Allegato "F" - Documentazione fotografica). Sicuramente per quanto riguarda gli impianti si è intervenuti per modificare la situazione originaria. Durante il sopralluogo si è potuto verificare che è stato realizzato il circuito di funzionamento dell'impianto di riscaldamento, messo in opera con tubazioni in rame, mancano, tuttavia, sia i termosifoni che la caldaia. Sono stati sostituiti i pavimenti in gres porcellanato ed i rivestimenti in ceramica (vedi foto da n. 25 a n. 41) poichè non sono della tipologia utilizzata negli anni in cui è stato edificato l'immobile.

Sicuramente gli infissi esterni, comprese le tapparelle, sono rimasti quelli della costruzione originaria e presentano chiari segni di degrado e di cattivo funzionamento, hanno, inoltre, vetri singoli da 3 mm.

Si evidenzia, infine, (vedi foto n. 28 e 32) una importante infiltrazione di acqua meteorica, probabilmente proveniente dal balcone del piano superiore, nell'ambiente soggiorno-pranzo e precisamente nell'angolo sinistro guardando la portafinestra. Tale infiltrazione, non essendo stata oggetto di risanamento nel breve periodo, ha portato un ammaloramento dell'intonaco con evidente presenza di muffe.

Relativamente a tale problematica si rimanda agli Allegati I4 - I5.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si evidenzia che la seguente descrizione dei beni pignorati si basa sullo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Immobiliare (vedi All.ti "F" - Documentazione Fotografica e "B2" - Verbale di Sopralluogo) e sulla digitalizzazione della planimetria del fabbricato e del giardino di pertinenza (all.to "L"). In riferimento al fabbricato identificato catastalmente al foglio n. 203, particella n. 252 di cui fa parte l'immobile pignorato, si tratta di una costruzione di n. 5 piani fuori terra compresa la copertura piana praticabile e di cui il primo piano è rialzato rispetto al piano stradale.

L'opera è stata realizzata con struttura in c.a. con copertura a terrazzo e con unico corpo scala che serve tutti i piani. Al piano seminterrato si accede anche da una apertura laterale (vedi foto n. 13-15-16-17). La costruzione è stata realizzata, probabilmente, a metà degli anni '60.

Per quanto riguarda la tipologia costruttiva, la normativa vigente all'epoca era il REGIO DECRETO 16 Novembre 1939-XVIII, n. 2229 - Norme per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio.

Il fabbricato a pianta rettangolare ha aperture e balconi su tutte le facciate. La rifinitura del fabbricato è con pareti intonacate e tinteggiate. Al piano terra, su tre lati vi è uno spazio giardinato a servizio degli alloggi del piano terra rialzato.

La palazzina non è provvista di ascensore.

L'appartamento pignorato, situato al piano rialzato ha doppia esposizione ad EST su via Michele Roma ed a SUD sulla striscia di terreno delle particelle n. 255 e 254 sub 2 (vedi foto n.1-3-10-11-13-47-48-49).

Esso ha una superficie utile complessiva di mq. 50,15 ed una superficie utile a giardino di mq. 78,70 ed è così composto:

- ingresso mq. 6,27 (vedi foto n. 27-29);
- soggiorno-pranzo mq. 14,94 (vedi foto n. 28-30-31-32)  
( con pianerottolo e scaletta su giardino mq. 4,85 (vedi foto n. 42-43-44);
- disimpegno mq. 2,55 (vedi foto n. 25-26-33);
- cucina mq. 6,97 (vedi foto n. 34-35-36);
- letto mq. 14,14 (vedi foto n. 39-40-41);
- bagno mq. 5,28 (vedi foto n. 37-38).

L'altezza interna utile è di ml. 2,97.

Le pareti esterne, hanno uno spessore di cm. 44, non è possibile stabilire, con precisione, la corretta tipologia del paramento esterno che già all'epoca della costruzione sarebbe potuto essere del tipo "a cassetta".

Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati intonacati e tinteggiati o maiolicati per bagno e cucina.

I pavimenti sono in gres porcellanato ed i rivestimenti in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice da mm. 3 e con avvolgibili in legno e presentano diversi problemi di funzionalità e di deterioramento (vedi foto n. 18-31-35-36). Il portoncino di ingresso con doppio battente è in legno (vedi foto n. 23-24-27), mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

E' presente l'impianto citofonico (vedi foto n. 26).

E' stato, inoltre, installato l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario alimentato da acquedotto cittadino e l'impianto termico, solo per quanto riguarda le tubazioni in rame senza gli elementi dei termosifoni e la caldaia, mentre per la fornitura di acqua calda è montato, nel bagno un boiler elettrico (vedi foto n. 37).

Nessuna "certificazione di conformità" degli impianti è stata fornita al CTU.

Non è presente l'impianto telefonico e di distribuzione del gas metano.

Si è elaborata l'APE - Attestazione Prestazione Energetica (All.to "N").

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1989 al 01/02/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio STIRPE Marina - Frosinone	06/11/1989	10297	1270
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Latina	27/11/1989	21843	15461
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Ufficio del Registro - Frosinone	24/11/1989	3497	
Dal 01/02/2011	**** Omissis ****	<b>Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio FERRARA Guido - Arce (FR)	01/02/2011	36100	8165
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	03/03/2011	5251	3119
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro - Roma	23/02/2011	977			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Atto di provenienza (Allegato D1.a) non è presente nel fascicolo telematico del procedimento. E' stato necessario quindi reperirlo previa richiesta al Notaio Stirpe di Frosinone. Sono stati poi reperite le ulteriori iscrizioni e trascrizioni in quanto necessarie alla redazione della presente relazione richiamate nell'Allegato D (Atti - Iscrizioni - Trascrizioni) scaricandole dal portale dedicato dell'Agenzia delle Entrate.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cassino  
Iscritto a Latina il 30/12/2005  
Reg. gen. 43522 - Reg. part. 13735  
Importo: € 255.000,00

- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivi Tribunale di Frosinone  
 Iscritto a Latina il 21/01/2006  
 Reg. gen. 2095 - Reg. part. 487  
 Importo: € 550.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Frosinone  
 Iscritto a Latina il 27/04/2006  
 Reg. gen. 14711 - Reg. part. 3730  
 Importo: € 145.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Frosinone  
 Iscritto a Latina il 15/07/2006  
 Reg. gen. 24831 - Reg. part. 6092  
 Importo: € 145.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a Frosinone il 02/07/2008  
 Reg. gen. 18361 - Reg. part. 11472  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Domanda Giudiziale-DICHIARAZIONE INEFFICACIA ATTI**  
 Trascritto a Frosinone il 28/04/2011  
 Reg. gen. 10082 - Reg. part. 6808  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a Frosinone il 07/05/2021  
 Reg. gen. 11172 - Reg. part. 8468  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Le Iscrizioni e le Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In epoca antecedente all'approvazione del P.R.G., gli strumenti urbanistici del Comune di Terracina erano il Piano di Ricostruzione del 1948 ed il Programma di Fabbricazione del 1958 con Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Ministero LL.PP. n. 2511 del 04/06/1958.

L'area in questione è stata edificata, presumibilmente, entro la metà degli anni '60 in vigenza del suddetto P.d.F. e R.E. del 1958.

In esecuzione del PRG del Comune di Terracina, approvato con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 873 del 28/11/1972 ed in riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale di Terracina n. 429 del 17/11/1983 è stato approvato il PPE zona "B" e nella "sottozona B3-area residenziale di completamento" ricade il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

In tale sottozona, per i fabbricati esistenti, sono consentiti solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi All. H1).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dopo aver verificato il Fascicolo edilizio agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Terracina (vedi All. G) e visionato l'Atto di compravendita e relativa Trascrizione (vedi All. D1a - D3a) al fine di chiarire la LEGITTIMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA si evidenzia che per il fabbricato, approvato con Verbale favorevole della C.E.C. del 03.06.1960, non risulta agli atti alcun documento relativo alla Licenza Edilizia nè tanto meno all'Abitabilità dello stesso.

Dalla Areofotogrammetria scaricata dal sito del Comune di Terracina risalente al 1968 (All. A4) il fabbricato in questione è già visibile, si può quindi quasi certamente ipotizzare che la sua costruzione risalgia alla metà degli anni '60.

Dalla Tav. 2 della "Consistenza Edilizia" del PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO della Zona "B" approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 429 del 17.11.1983 il fabbricato in questione risulta classificato come edificio residenziale su 4 piani per un'altezza pari a ml. 12,80 e mc. 4.570 (All. H1d, H1e, H1f).

Dal confronto tra gli elaborati grafici relativi al progetto approvato dalla C.E.C. nel 1960 e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (All. L) si evidenziano le seguenti discordanze:

In riferimento al Fabbricato:

- Negli elaborati grafici (All. G) il calcolo della cubatura risulta inferiore (mc. 4218,72), mentre l'altezza è maggiore (ml. 15,00) ed i piani sono 5, compreso quello terra rialzato e Piano Copertura praticabile;
- La fruizione degli spazi giardinati è diversa, con scalette edificate sul prospetto prospiciente via M. Roma e sono diverse, anche come collocazione, le scalette posteriori (All. "F" vedi foto n. 42-43-44-45-46-47-48-49-50);
- Il piano seminterrato ha una destinazione a box auto con un'apertura laterale adibita ad ingresso, mentre, negli elaborati il piano è utilizzato a cantine e non vi è l'apertura laterale (All."F" vedi foto n. 15-16-17);

- I prospetti sono trattati con finitura a cortina mentre l'edificio risulta intonacato e verniciato, le finestrate, in linea di massima rispettano gli elaborati presentati (All. "F" vedi foto n. 14-15 ).

- Negli elaborati grafici e nella planimetria catastale è stata verificata una discordanza relativa alla scala di accesso all'androne di ingresso alla palazzina, poichè nella planimetria è stata riportata una scala, composta da n. 3 pedate e n. 4 alzate, posizionata prima del portone di ingresso e una successiva scala, composta da n. 5 pedate e n. 6 alzate, posizionata all'interno dell'androne dopo il portone di ingresso. Dal rilievo effettuato la scala, invece, è posizionata totalmente all'interno dell'androne di ingresso ed è composta da n. 10 pedate e n. 11 alzate (All."F" vedi foto n. 14-20-23-24).

In riferimento all'appartamento oggetto di pignoramento:

- Gli spazi interni corrispondono a quelli presenti negli elaborati grafici, vi è, comunque, una piccola variazione in aumento nella zona cucina che nel disegno è attribuita all'alloggio confinante;

- Si evidenzia una scaletta esterna, per la fruizione dello spazio giardinato, in corrispondenza della portafinestra del soggiorno, non presente negli elaborati grafici(All. "F" vedi foto n. 11-18);

- La consistenza della corte esterna di pertinenza è maggiore di quella indicata negli elaborati grafici e nella planimetria catastale. Nell'atto di compravendita del 06/11/1989 notaio Stirpe Marina in Frosinone rep. n. 10297 (All. D1a) oltre alla particella n. 255 graffata all'immobile, veniva riportata la particella n. 254 per una superficie di mq. 25. Tale superficie è individuata, catastalmente, con la particella 254 sub 2 ma risulta ancora intestata alla vecchia proprietà che ha ceduto il bene con l'atto sopracitato. Sarà quindi necessario effettuare una voltura catastale ed una variazione catastale per aggregare all'appartamento pignorato la corretta superficie di pertinenza che risulta quindi in totale pari a mq 85,75 come da rilievo effettuato (All. "F" vedi foto n. 11-18- 42-43-44-45-46-47-48-49-50 ).

Tuttavia il fatto che comunque il Titolo Edilizio non risulti agli atti pregiudica la "legittimità sostanziale" dell'intero fabbricato trascinandolo con sé anche l'appartamento in questione.

Pertanto, dopo aver sentito anche il Dirigente del S.U.E. del Comune di Terracina, la sanabilità dell'immobile pignorato può essere effettuato solo con la presentazione di una istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 22 della L. Regione Lazio n. 15/2008 e ss.mm.ii.

In data 29/05/2024 è stato pubblicato, nella Gazzetta Ufficiale, il D.L. n. 69 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" (Decreto Salva Casa). Da una prima valutazione, fatte salve le possibili modifiche nell'iter parlamentare di conversione, non è previsto il caso di sanabilità con assenza di titolo edilizio per intero fabbricato.

In questa sede non è possibile stabilire con esattezza l'ammontare della somma necessaria a rendere l'immobile definitivamente legittimo da un punto di vista urbanistico – edilizio, lo scrivente può solo ipotizzare che per la pratica edilizia in sanatoria, le sanzioni relative, la pratica di "Agibilità Parziale" comprensiva dei costi per le dichiarazioni impiantistiche e Certificato di Collaudo, la variazione e la voltura catastale incluse le spese tecniche, sia necessario un importo complessivo pari a circa Euro 17.574,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

### ***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.

Si è proceduto ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica - APE dell'appartamento (Fg n. 203, part. n. 252 sub 2 e part. n. 255). Dall'APE risulta che l'immobile si trova in Classe "G" (All. "N").

### ***VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI***

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 645,32

Riparto consuntivo gestione ordinaria dal 01/07/22 al 30/06/23 = € 327.01 (vedi all. M1)

Riparto preventivo gestione ordinaria dal 01/07/23 al 30/06/24 = € 318.31 (vedi all. M2)

Totale spese per l'anno in corso e precedente = € 645.32

ESTRATTO CONTO AL 14/05/2024 - Posizione Debitoria = € 7.615.32 (vedi all. M3)

Gli importi sopra riportati si riferiscono ai dati che l'Amministratore sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha fornito in data 14/05/2024, in riferimento agli oneri condominiali relativi all'appartamento pignorato.

Il condominio è denominato: CONDOMINIO \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Michele Roma n. 4, piano T/R

Il bene oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituito da un appartamento al piano terra rialzato di un edificio di 5 piani fuori terra, compresa la copertura piana praticabile, senza ascensore (vedi foto n.13-14-15). Esso è situato a Terracina in via Michele Roma n. 4, distinto al NCEU del Comune di Terracina al foglio n. 203, particella n. 252 sub 2 e particella n. 255 graffata (vedi All.to C1c).

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è composto da un piano seminterrato e da un unico corpo scala che serve il piano rialzato, piano 1°-2°-3° e la copertura a terrazzo praticabile. Ricade nel centro urbano del Comune di Terracina, nell'area classificata PPE zona "B" – sottozona B3 Area Residenziale di Completamento. Il fabbricato è stato edificato entro la metà degli anni '60 ed è raggiungibile da Latina tramite la SR 148 Pontina o la SS Appia, percorrendo la via Appia Nuova per entrare nel centro città, immettendosi, girando a destra, su piazza e via Guido Antonelli, poi via Giansanti fino ad arrivare in via Adriano Olivetti e subito la prima strada a sinistra via Michele Roma. Percorso alternativo è quello dalla SR 148 Pontina immettendosi su via Badino che si percorre per circa km. 3,00 quindi a sinistra su via Giansanti e dopo circa 200 mt. a destra su via Adriano Olivetti e subito a destra in via Michele Roma (vedi All.to "A" - Localizzazione). La zona in questione, essendo centrale è ben servita ed è abbastanza facile parcheggiare nei pressi del fabbricato. L'appartamento pignorato, meglio descritto nell' Allegato "L"-Rilievo Stato dei Luoghi, ha una superficie utile complessiva di mq. 51,36 ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, cucinino, bagno e camera da letto. Ha due affacci: ad est (soggiorno-pranzo e camera da letto) su piccola corte giardinata,

a cui si accede tramite scaletta con pianerottolo dal soggiorno-pranzo, prospiciente via Michele Roma (vedi foto n. 10-11-18-19-42-43-44); a sud (cucina e bagno) su piccola corte giardinata continuazione di quella precedentemente indicata (vedi foto n. 41-43-49). L'immobile, nonostante sia posizionato sul piano rialzato, risulta abbastanza luminoso (vedi foto 28-31-39).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 252 , Sub. 2, Categoria A2, Graffato Particella 255

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 51.405,46

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1 - Appartamento e spazio giardinato ubicati in Terracina (LT) in via Michele Roma n. 4

Identificati al catasto Fabbricati:

- Fg. 203, Part. 252 Sub. 2, Categoria A2, Graffato

- Fg. 203, Part. 255, Graffato

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico"; G. Moro Visconti, R. Moro Visconti, G. Dossena Vittoria: "La valutazione degli immobili. Metodi e principi. Disposizioni normative. Valori immobiliari 2011"; L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino: "Stima degli immobili: metodologia e pratica"; G. Innocenti: La formulazione del giudizio di stima e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni e all'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per l'immobile oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nel comune di appartenenza. Inoltre, si è consultato il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso al sottoscritto, dopo aver rappresentato e descritto l'immobile, di motivare il valore da attribuire al bene, applicando, per una corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile pari a mq. 79,38.

Per il reperimento dei Valori di Mercato, di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto, in stato normale, le agenzie immobiliari contattate, che trattano immobili simili, hanno dato per l'appartamento un valore a metro quadrato compreso tra 2200 €/mq e 2500 €/mq.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Terracina per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i risultati esplicitati (vedi Allegato L) rispetto ai quali per gli appartamenti assimilabili al fabbricato oggetto del presente procedimento il valore stimato è compreso tra 1750 €/mq e 2150 €/mq.

Si assume come parametro di riferimento per il fabbricato un valore di € 2150,00/mq corrispondente alla media tra il valore minimo e massimo di quelli identificati dall'O.M.I. (1950€/mq) ed il valore di 2350€/mq. corrispondente alla media dei valori, minimo e massimo, indicati dalle Agenzie immobiliari interpellate.

Sono stati poi applicati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicienza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);

d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%). Si ritiene che tali caratteristiche possano essere valutate in riferimento all'intero compendio immobiliare costituente ai fini della presente relazione un Lotto Unico di Vendita.

In riferimento quindi agli immobili pignorati si evidenzia quanto segue:

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

L'immobile pignorato si riferisce ad un appartamento sito in una zona centrale del Comune di Terracina, rinomato centro storico e turistico della Provincia di Latina, in una posizione favorevole da un punto di vista infrastrutturale e vicino a molti servizi ed attrezzature sociali necessarie. La sua posizione si trova, inoltre vicino al mare ed a tutti i servizi a disposizione sul litorale.

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

L'appartamento (vedi All. F- Documentazione fotografica) è posizionato al piano terra rialzato di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra compresa la copertura piana praticabile ed ha due esposizioni (est e sud) per cui, nonostante si trovi all'interno di un tessuto urbano completamente edificato, per la parte ad est ha buone condizioni di soleggiamento. Esso ha inoltre una superficie giardinata ad uso esclusivo.

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

#### CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE:

Per ciò che riguarda il livello di finitura del fabbricato si può affermare che è quello relativo ad un immobile di tipo civile in condizioni generali discrete per ciò che riguarda l'esterno e al di sotto della sufficienza per ciò che riguarda l'appartamento. L'esterno del fabbricato, in discreto stato di manutenzione, è stato sicuramente oggetto di lavori in facciata in tempi abbastanza recenti. Lo stato interno, come detto, è in normale stato di manutenzione per ciò che riguarda pavimenti e rivestimenti, mentre per ciò che riguarda gli infissi esterni è necessaria una sostituzione perchè si trovano in pessimo stato. L'impianto elettrico è funzionante ma non a norma. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'acquedotto comunale. L'impianto termico è esistente solo per quanto riguarda le tubazioni in rame, ma non è funzionante per mancanza di caldaia e di elementi scaldanti. L'acqua calda sanitaria viene ottenuta attraverso un boiler elettrico. Il sistema di smaltimento delle acque reflue avviene attraverso il sistema fognante comunale.

Si è elaborata seppure simulata l'APE - Attestazione Prestazione Energetica e la sua classificazione è di classe energetica "G".

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 15%.

#### CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:

Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve. Tra queste possiamo citare:

1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui l'immobile sia affittato, il tempo necessario per entrare in possesso del bene;
2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere;
3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.;
4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.

Relativamente al punto 1:

L'immobile pignorato risulta libero;

Relativamente al punto 2:

Si fa riferimento al capitolo "Formalità pregiudizievoli".

Relativamente al punto 3:

Si rimanda, come sopra, al capitolo "Formalità pregiudizievoli" in quanto, l'immobile pignorato fa parte di un compendio fallimentare "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*".

Relativamente al punto 4:

Come relazionato nel Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dopo aver verificato il Fascicolo edilizio agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Terracina (vedi All. E1-E2-E3-E4) e visionato l'Atto di compravendita e relativa Trascrizione (vedi All. D1a - D3a) al fine di chiarire la LEGITTIMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA si evidenzia che per il fabbricato, approvato con Verbale favorevole della C.E.C. del 03.06.1960, non risulta agli atti alcun documento relativo alla Licenza Edilizia nè tanto meno all'Abitabilità dello stesso.

Dalla Areofotogrammetria scaricata dal sito del Comune di Terracina risalente al 1968 (All. A4) il fabbricato in questione è già visibile, si può quindi quasi certamente ipotizzare che la sua costruzione risalga alla prima metà degli anni'60.

Dalla Tav. 2 della "Consistenza Edilizia" del PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO della Zona "B" approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 429 del 17.11.1983 il fabbricato in questione risulta classificato come edificio residenziale su 4 piani per un'altezza pari a ml. 12,80 e mc. 4.570 (All. H1d-H1eH1f).

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

#### STIMA FABBRICATO

Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 2.150/mq.

#### VALORE FINALE:

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 2150,00/mq e prendendo in considerazione la superficie convenzionale si ottiene:

$$\text{mq. } 79,38 \times \text{€ } 2150,00/\text{mq} = \text{€ } 170.667,00$$

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere:

$$\text{€ } 170.667,00 - (15 + 10 = \text{totale } 25\%) = \text{Totale € } 128.000,25$$

A questa cifra va sottratto l'importo richiamato nel Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia relativo al costo presunto delle procedure per poter rendere l'immobile Legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico e le spese tecniche per un totale costo presunto pari ad € 17.574,00.

Un ulteriore importo da sottrarre riguarda le somme arretrate relative alle spese condominiali che risultano essere di € 7615,32.

Pertanto il VALORE di mercato è pari a:

$$\text{€ } 128.000,25 - (\text{€ } 17.574,00 + \text{€ } 7.615,32) = \text{€ } 102.810,93 \text{ corrispondente ad un valore unitario pari ad € } 1.295,17$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via Michele Roma n. 4, piano T/R	79,38 mq	1.295,17 €/mq	€ 102.810,93	50,00%	€ 51.405,46
				Valore di stima:	€ 51.405,46

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nell'atto di compravendita del 06/11/1989 notaio Stirpe Marina in Frosinone rep. n. 10297 (All. D1a) oltre alla particella n. 255 graffata all'immobile, veniva riportata la particella n. 254 per una superficie di mq. 25. Tale superficie è individuata, catastalmente, con la particella 254 sub 2 ma risulta ancora intestata alla vecchia proprietà che ha ceduto il bene con l'atto sopracitato.

Sarà quindi necessario effettuare una voltura catastale ed una variazione catastale per aggregare all'appartamento pignorato la corretta superficie di pertinenza che risulta quindi in totale pari a mq 85,75 come da rilievo effettuato.

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 03/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. D'Angelo Raul

### **ELENCO ALLEGATI:**

#### **n. 1 - Allegato "A" - Localizzazione**

- All. A1 - Localizzazione immobile
- All. A2 - Zoom 1
- All. A3 - Zoom 2
- All. A4 - Areofotogrammetria 1968 (ritaglio)

#### **n. 2 - Allegato "B" - Sopralluogo**

- All. B1 - Email convocazione congiunta Custode / CTU
- All. B2 - Verbale di sopralluogo congiunto Custode / CTU

#### **n. 3 - Allegato "C" - Documentazione Catastale**

- All. C1 - Documentazione Catastale Immobile Pignorato
  - All. C1a - Mappa

- All. C1b - Visura Storica fabbricato fl. 203, part. 252 sub 2 – 255
- All. C1c - Planimetria fl. 203, part. 252 sub 2 – 255
- All. C1d - Elenco immobili fl. 203, part. 252
- All. C1e - Storica fl. 203, part. 254 sub 2
- All. C1f - fl. 203, part. 252 sub2- primo accatastamento
- All. C2 - Documentazione Catastale Confinanti
  - All. C2a - Visura fl. 203, part. 265 sub 4
  - All. C2b - Planimetria immobile fl. 203, part. 265 sub 4 – 264 sub 2
  - All. C2c - Visura Storica fl. 203, part.252 sub 3 – 254 sub 1

**n. 4 - Allegato “D” - Atti - Iscrizioni - Trascrizioni**

- All. D1 - Atti
  - All. D1a - Atto Notaio M. Stirpe del 06/11/1989
  - All. D1b - Atto Notaio G. Ferrara del 01/02/2011
- All. D2 - Iscrizioni
  - All. D2a - Ipoteca Giudiziale del 02/12/2005
  - All. D2b - Ipoteca Giudiziale del 13/01/2006
  - All. D2c - Ipoteca Giudiziale del 28/03/2006 – R.G. 14711
  - All. D2d - Ipoteca Giudiziale del 28/03/2006 - R.G. 24831
- All. D3 - Trascrizioni
  - All. D3a - Verbale di Pignoramento Immobili del 02/07/2008
  - All. D3b - Domanda Giudiziale – Dichiarazione Inefficacia Atti del 28/04/2011
  - All. D3c - Verbale di Pignoramento Immobili del 07/05/2021
- All. D4 - Elenco Formalità

**n. 5 - Allegato “E” - Richieste Enti**

- All. E1 - Richiesta accesso atti Comune di Terracina
- All. E2 - Protocollo accesso atti Comune di Terracina
- All. E3 - Bollettino pagamento diritti di segreteria
- All. E4 - Ricevuta telematica pagamento
- All. E5 - Comune di Ceprano – Richiesta Certificati – PEC
- All. E6 - Comune di Ceprano – Protocollo Richiesta Certificati

- All. E7 - Accesso atti Agenzia Entrate

**n. 6 - Allegato "F" - Documentazione Fotografica**

**n. 7 - Allegato "G" - Pratiche Edilizie**

**n. 8 - Allegato "H" - Strumenti Urbanistici e Vincoli**

- All. H1 - Urbanistica

- All. H1a - Stralcio P.d.F. del 1958 -A

- All. H1b - Stralcio P.d.F. del 1958 -D

- All. H1c - Regolamento Edilizio - Pdf del 1958

- All. H1d - Stralcio PPE Zona B – tav. 2 – Consistenza

- All. H1e - Stralcio PPE Zona B - Dati Consistenza- part. 252 (n. 82)

- All. H1f - Stralcio PPE Zona B – Volumi su aree residenziali (n. 82)

- All. H1g - Stralcio PPE Zona B – Lottizzazione – tav. 4

- All. H1h - PPE Zona B – N.T.A.

- All. H2 - Vincoli

- All. H2a - Stralcio Tav. A e B – PTPR approvato

**n. 9 - Allegato "I" - Corrispondenza**

- All. I1 – Richiesta accesso Atti Comune di Terracina

- All. I2 - Email geom. A. Moretti – Uff. Urbanistica Comune di Terracina

- All. I3 - Richiesta certificati Comune di Ceprano (FR)

- All. I4 - Verifica richiesta dal Giudice

- All. I5 - Risposta al Custode sulla verifica richiesta dal Giudice

**n. 10 - Allegato "J" - Certificazioni Anagrafe**

- All. J1 – Certificato di Residenza

- All. J2 - Certificato di Stato Civile

**n. 11 - Allegato "K" - Visura OMI**

**n. 12 - Allegato "L" - Rilievo Stato dei Luoghi**

**n. 13 - Allegato "M" - Oneri Condominiali**

- All. M1 - Consuntivo 1/7/22 – 30/6/23

- All. M2 - Preventivo 1/7/23 - 30/6/24

- All. M3 - Estratto conto pendenze pregresse

- All. M4 - Comunicazione Amministratore Condominio – Regolamento condominio

**n. 14 - Allegato "N" - Attestato Prestazione Energetica**

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Michele Roma n. 4, piano T/R

Il bene oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituito da un appartamento al piano terra rialzato di un edificio di 5 piani fuori terra, compresa la copertura piana praticabile, senza ascensore (vedi foto n.13-14-15). Esso è situato a Terracina in via Michele Roma n. 4, distinto al NCEU del Comune di Terracina al foglio n. 203, particella n. 252 sub 2 e particella n. 255 graffata (vedi All.to C1c).

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è composto da un piano seminterrato e da un unico corpo scala che serve il piano rialzato, piano 1°-2°-3° e la copertura a terrazzo praticabile. Ricade nel centro urbano del Comune di Terracina, nell'area classificata PPE zona "B" – sottozona B3 Area Residenziale di Completamento. Il fabbricato è stato edificato entro la metà degli anni '60 ed è raggiungibile da Latina tramite la SR 148 Pontina o la SS Appia, percorrendo la via Appia Nuova per entrare nel centro città, immettendosi, girando a destra, su piazza e via Guido Antonelli, poi via Giansanti fino ad arrivare in via Adriano Olivetti e subito la prima strada a sinistra via Michele Roma. Percorso alternativo è quello dalla SR 148 Pontina immettendosi su via Badino che si percorre per circa km. 3,00 quindi a sinistra su via Giansanti e dopo circa 200 mt. a destra su via Adriano Olivetti e subito a destra in via Michele Roma (vedi All.to "A" - Localizzazione). La zona in questione, essendo centrale è ben servita ed è abbastanza facile parcheggiare nei pressi del fabbricato. L'appartamento pignorato, meglio descritto nell' Allegato "L"-Rilievo Stato dei Luoghi, ha una superficie utile complessiva di mq. 51,36 ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, cucinino, bagno e camera da letto. Ha due affacci: ad est (soggiorno-pranzo e camera da letto) su piccola corte giardinata, a cui si accede tramite scaletta con pianerottolo dal soggiorno-pranzo, prospiciente via Michele Roma (vedi foto n. 10-11-18-19-42-43-44); a sud (cucina e bagno) su piccola corte giardinata continuazione di quella precedentemente indicata (vedi foto n. 41-43-49). L'immobile, nonostante sia posizionato sul piano rialzato, risulta abbastanza luminoso (vedi foto 28-31-39).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 252, Sub. 2, Categoria A2, Graffato Particella 255 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: In epoca antecedente all'approvazione del P.R.G., gli strumenti urbanistici del Comune di Terracina erano il Piano di Ricostruzione del 1948 ed il Programma di Fabbricazione del 1958 con Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Ministero LL.PP. n. 2511 del 04/06/1958. L'area in questione è stata edificata, presumibilmente, entro la metà degli anni '60 in vigenza del suddetto P.d.F. e R.E. del 1958. In esecuzione del PRG del Comune di Terracina, approvato con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 873 del 28/11/1972 ed in riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale di Terracina n. 429 del 17/11/1983 è stato approvato il PPE zona "B" e nella "sottozona B3-area residenziale di completamento" ricade il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato. In tale sottozona, per i fabbricati esistenti, sono consentiti solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi All. H1).

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Via Michele Roma n. 4, piano T/R		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 252 , Sub. 2, Categoria A2, Graffato Particella 255	<b>Superficie</b>	79,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento pignorato, edificato probabilmente a metà degli anni '60, nel suo complesso e ad eccezione di elementi puntuali esaminati a parte, risulta in uno stato di conservazione sufficiente (vedi Allegato "F" - Documentazione fotografica). Sicuramente per quanto riguarda gli impianti si è intervenuti per modificare la situazione originaria. Durante il sopralluogo si è potuto verificare che è stato realizzato il circuito di funzionamento dell'impianto di riscaldamento, messo in opera con tubazioni in rame, mancano , tuttavia, sia i termosifoni che la caldaia. Sono stati sostituiti i pavimenti in gres porcellanato ed i rivestimenti in ceramica (vedi foto da n. 25 a n. 41) poichè non sono della tipologia utilizzata negli anni in cui è stato edificato l'immobile. Sicuramente gli infissi esterni, comprese le tapparelle, sono rimasti quelli della costruzione originaria e presentano chiari segni di degrado e di cattivo funzionamento, hanno, inoltre, vetri singoli da 3 mm. Si evidenzia, infine, (vedi foto n. 28 e 32) una importante infiltrazione di acqua meteorica, probabilmente proveniente dal balcone del piano superiore, nell'ambiente soggiorno-pranzo e precisamente nell'angolo sinistro guardando la portafinestra. Tale infiltrazione, non essendo stata oggetto di risanamento nel breve periodo, ha portato un ammaloramento dell'intonaco con evidente presenza di muffe. Relativamente a tale problematica si rimanda agli Allegati I4 - I5.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. **** Omissis **** è costituito da un appartamento al piano terra rialzato di un edificio di 5 piani fuori terra, compresa la copertura piana praticabile, senza ascensore (vedi foto n.13-14-15). Esso è situato a Terracina in via Michele Roma n. 4, distinto al NCEU del Comune di Terracina al foglio n. 203, particella n. 252 sub 2 e particella n. 255 graffata (vedi All.to C1c).</p> <p>Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è composto da un piano seminterrato e da un unico corpo scala che serve il piano rialzato, piano 1°-2°-3° e la copertura a terrazzo praticabile. Ricade nel centro urbano del Comune di Terracina, nell'area classificata PPE zona "B" - sottozona B3 Area Residenziale di Completamento. Il fabbricato è stato edificato entro la metà degli anni '60 ed è raggiungibile da Latina tramite la SR 148 Pontina o la SS Appia, percorrendo la via Appia Nuova per entrare nel centro città, immettendosi, girando a destra, su piazza e via Guido Antonelli, poi via Giansanti fino ad arrivare in via Adriano Olivetti e subito la prima strada a sinistra via Michele Roma. Percorso alternativo è quello dalla SR 148 Pontina immettendosi su via Badino che si percorre per circa km. 3,00 quindi a sinistra su via Giansanti e dopo circa 200 mt. a destra su via Adriano Olivetti e subito a destra in via Michele Roma (vedi All.to "A" - Localizzazione). La zona in questione, essendo centrale è ben servita ed è abbastanza facile parcheggiare nei pressi del fabbricato. L'appartamento pignorato, meglio descritto nell' Allegato "L"-Rilievo Stato dei Luoghi, ha una superficie utile complessiva di mq. 51,36 ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, cucinino, bagno e camera da letto. Ha due affacci: ad est (soggiorno-pranzo e camera da letto) su piccola corte giardinata, a cui si accede tramite scaletta con pianerottolo dal soggiorno-pranzo, prospiciente via Michele Roma (vedi foto n. 10-11-18-19-42-43-44); a sud (cucina e bagno) su piccola corte giardinata continuazione di quella precedentemente indicata (vedi foto n. 41-43-49). L'immobile, nonostante sia posizionato sul piano rialzato, risulta abbastanza luminoso (vedi foto 28-31-39).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		