

Architetto Gianni Ferrari

Ordine degli Architetti di Roma, sez. "A" n. 21194
Consulente Tecnico presso il Tribunale di Latina
Via F. Ferrucci n. 27 – 04100 Latina
Via Annone n. 6 – 00199 Roma
gi.ferrari@pec.archrm.it
gianni_ferrari@live.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE I CIVILE

C.C. r.g.n. 2334/2025

Giudice: Dott.ssa ELENA SAVIANO

C.T.U. ARCH. GIANNI FERRARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

attrice: *****S.r.l.
con l'Avv. *****

convenuti: *****
contumace

contumace

contumace

Il sottoscritto Arch. Gianni Ferrari, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n. 21194, sez. "A" e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Latina al n. 537, il giorno 6 novembre 2025 è stato nominato C.T.U. nella causa in epigrafe, e allo stesso, il G.I. Dott.ssa Elena Saviano, ha conferito il mandato che si articola nei seguenti quesiti:

"...predisponga una nuova perizia di stima sulla base degli atti e documenti acquisiti nell'ambito dell'esecuzione immobiliare RGE 318/23, verificando nuovamente trascrizioni e/o iscrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di divisione e l'eventuale divisibilità in natura del bene; ne determini pertanto l'attuale

valore di mercato, con riferimento alla intera proprietà dello stesso”;

Il Giudice, con medesimo provvedimento del 06/11/2025, ha concesso allo scrivente giorni 60 (a partire dall’inizio delle operazioni peritali da effettuarsi entro al 30/11/2025) per invio della bozza alle parti, termine di giorni 15 per osservazioni e ulteriore termine di giorni 15 per il deposito finale della relazione.

La presente relazione tecnica d’ufficio risulta così articolata:

- svolgimento delle operazioni peritali pag. 2
- risposta ai quesiti pag. 4
- risposte alle osservazioni delle parti pag. 17
- conclusioni pag. 17

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 24/11/2025 alle ore 10:00, come concordato e comunicato a mezzo pec all’unica parte costituita (attrice), si è dato inizio alle operazioni peritali con un incontro in video-collegamento. Successivamente, in data 02/12/2025, previa comunicazione al convenuto Sig. *****, è stato effettuato un sopralluogo presso l’immobile oggetto della presente procedura. Per una più agevole lettura degli stessi si riportano di seguito in modo testuale i verbali delle operazioni peritali:

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEL 24/11/2025 (cfr. allegato):

*“L’anno duemilaventicinque, il mese di novembre, il giorno ventiquattro, alle ore 10:00, il sottoscritto Arch. Gianni Ferrari, in qualità di C.T.U. nominato nel giudizio proposto dalla società ***** S.r.l. contro i Sigg.ri ***** (R.G.N. 2334/2025 – Giudice Dott.ssa Elena Saviano), ha dato inizio alle operazioni peritali in modalità telematica tramite*

*video-collegamento. Tale incontro era stato concordato a mezzo pec con l'unica parte costituita (***** srl). Sono presenti i signori: Per parte attrice l'Avv. ***** il quale ribadisce, come già da comunicazione inoltrata al sottoscritto a mezzo pec in data 18/11/2025, che la parte da lui assistita non ha nominato alcun consulente tecnico. In tale sede il sottoscritto ha illustrato i quesiti posti dal Giudice con provvedimento del 6/11/2025, evidenziando la necessità di effettuare un ulteriore sopralluogo (per il quale già sta provvedendo a fissare una data) presso l'immobile oggetto della presente procedura, nonostante questo fosse stato già eseguito in sede di esecuzione immobiliare di cui alla procedura RGE 318/2023. Preso atto di tutto, il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti e chiuso alle ore: 10,30.”*

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 02/12/2025 (cfr. allegato):

*“L'anno duemilaventicinque, il mese di dicembre, il giorno due alle ore 11:30, il sottoscritto Arch. Gianni Ferrari, in qualità di C.T.U. nominato nella causa proposta dalla ***** SRL contro i Sigg.ri ***** (C.C. R.G.N. 2334/2025 – Giudice Dott.ssa Elena Saviano), si è recato presso l'immobile già oggetto di stima, di cui alla procedura esecutiva RGE 318/23, sito in Terracina (LT), all'interno del residence “Terrasalute”, Via Terracina – S. Felice Circeo, al fine di effettuare nuovo sopralluogo. Sono presenti i signori: E' presente il Sig. ***** che consente l'accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura. E' altresì presente il Dott. Alessandro Coluzzi in qualità di custode giudiziario di cui alla relativa procedura esecutiva RGE 318/23. Il C.T.U. dopo aver dato lettura dei quesiti, procede alla costante presenza delle parti, a eseguire accertamenti, indagini, rilievi metrici e*

fotografici ritenuti necessari. Preso atto di tutto, il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti e chiuso alle ore: 11,58”

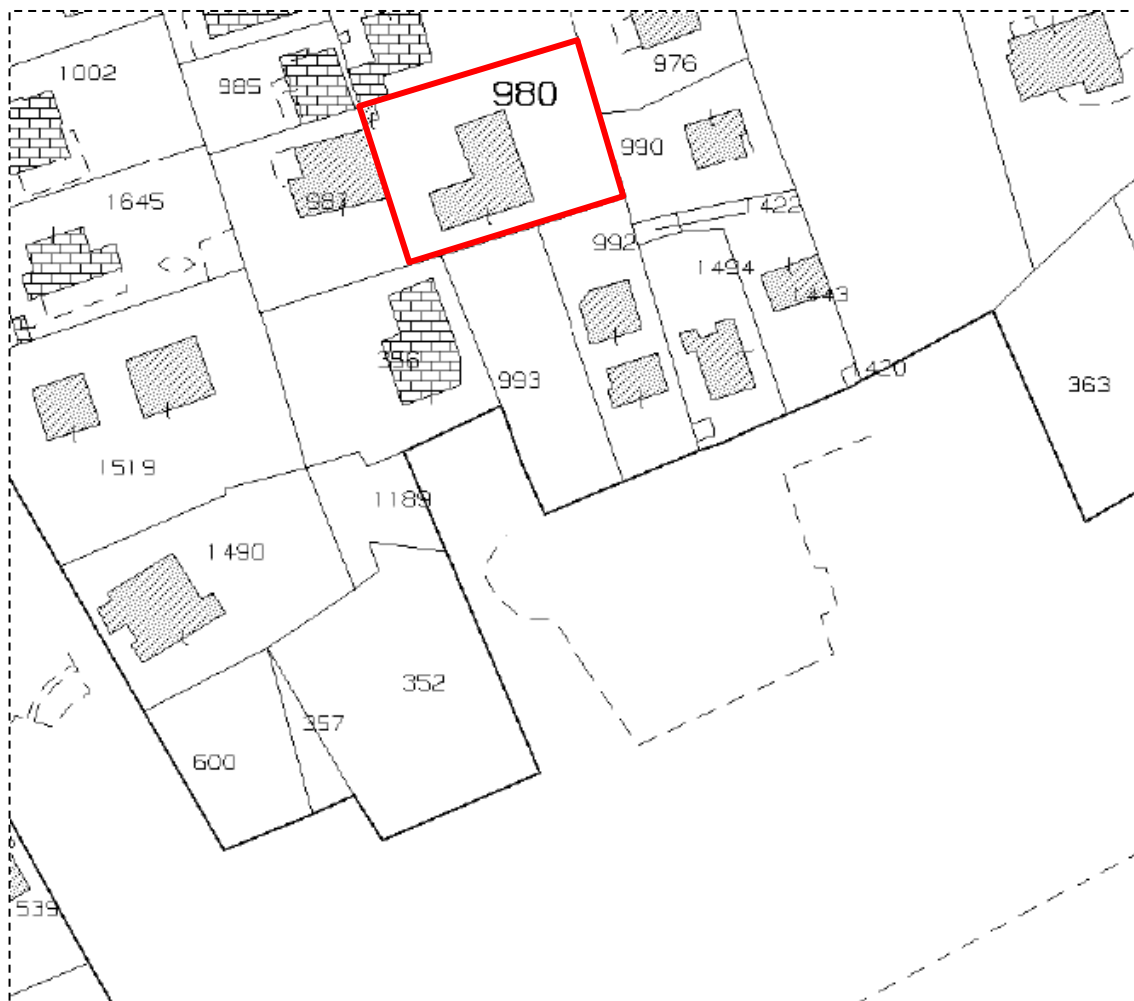
RISPOSTA AL QUESITO

A tal proposito, si rende necessario preventivamente individuare l’immobile per cui è causa, sito in Terracina (LT), all’interno del residence denominato “*TERRASALUTE*” (Via San Felice Circeo) e precisamente in Via Urania n. 85 (strada consortile). Si riporta di seguito un inquadramento satellitare (con sovrapposizione catastale) generale dei luoghi con evidenziato (in rosso) il lotto in cui ricade l’immobile in oggetto:



Ortofoto – immobile identificato catastalmente al foglio 120, particella 980, subb. 6 – 7.

Altresì si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio 120 con evidenziata (in rosso) la particella in oggetto:



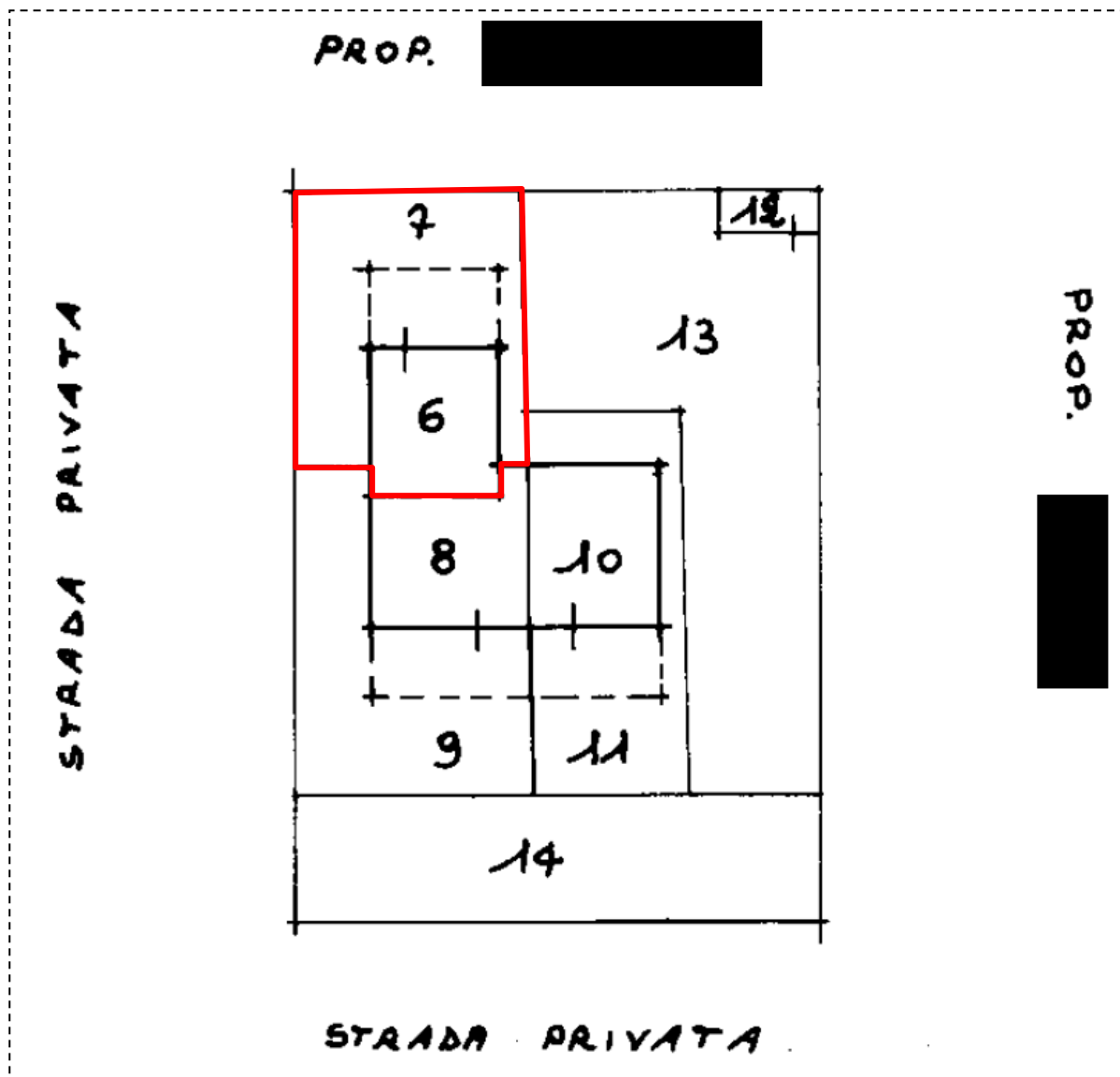
Estratto di mappa catastale – Foglio 120, particella 980.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE

- **Foglio 120, particella 980, subalterni 6 – 7 (corte esterna pertinenziale), Rendita € 225,95, cat. A/3, Cl. 2, consistenza 3,5 vani, SUPERSTRADA VELOCE TERRACINA – PROSEDI, Piano T, Superficie Totale 49 mq;**

N.B.: Si precisa che il suddetto indirizzo indicato in visura non appare propriamente corretto, essendo il residence sito in Via San Felice Circeo.

Per un più puntuale inquadramento si riporta uno stralcio dell'elaborato planimetrico catastale della particella 980 (ultimo in atti del 19/09/2001, prot. 196109) con dimostrazione grafica dei subalterni di cui sopra (evidenziati in rosso i subalterni 6 e 7):



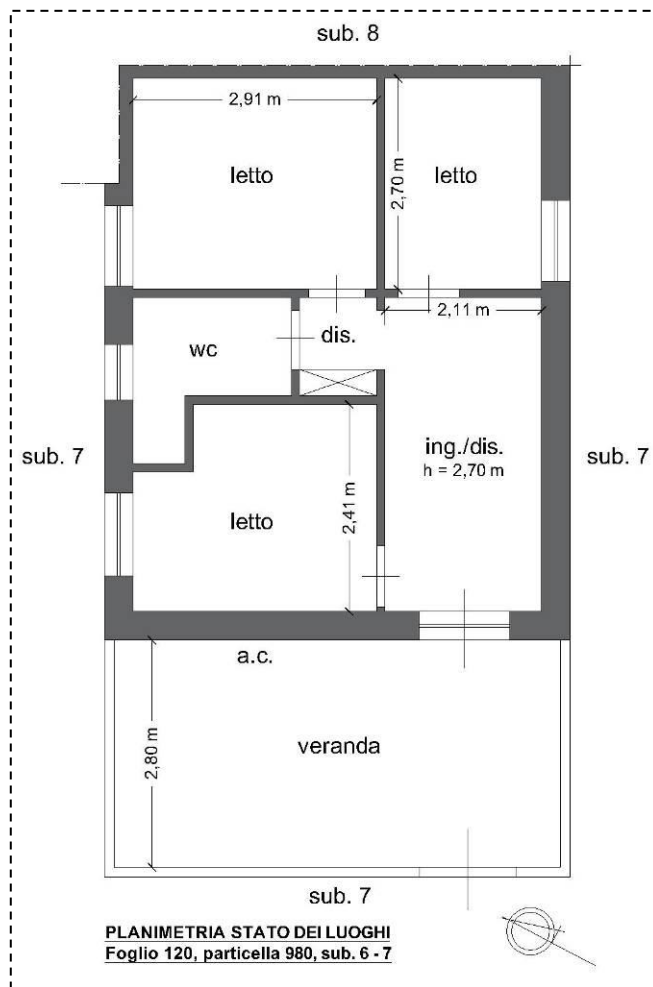
Elaborato planimetrico catastale particella 980 – prot. 196109 del 19/09/2001

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Ingresso residence "TERRASALUTE" – Via San Felice Circeo

Trattasi di una piccola porzione di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Terracina (LT), all'interno di un residence denominato "TERRASALUTE", con accesso carrabile e pedonale posto su Via San Felice Circeo (Strada Provinciale 87 – Badino II) Km 7.500, a circa 7 km dal centro di Terracina. Il fabbricato in oggetto (in cui ricade l'unità oggetto di stima), ubicato nelle vicinanze della spiaggia (a circa 100 m), è raggiungibile percorrendo all'interno del residence, Via delle Muse per circa 500 m, Via Urania e Vicolo Fa Belvista (dal punto di vista consortile l'intero fabbricato si trova al civico n. 85 di Via Urania), Il fabbricato, di un livello fuori terra, è costituito da tre piccole unità immobiliari (di cui una è oggetto di stima), ciascuna con ingresso indipendente e piccola corte annessa, nonché da altre aree esterne in comune.



La porzione in oggetto (cfr. immagine a sinistra), di circa 56 mq (complessivi) di superficie utile lorda e dotata di piccola corte pertinenziale esclusiva di circa 78 mq (accessibile direttamente da strada consortile tramite un piccolo cancello), si compone di una veranda (di circa 16 mq attualmente adibita a zona giorno con angolo cottura), due camere (più una cameretta), disimpegno e bagno. Il fabbricato presenta muratura ordinaria in blocchi di

argilla espansa del tipo autoportanti intonacate e tinteggiate di bianco; solai in travetti di laterizio armati e pignatte, gettati in opera; copertura piana (accessibile tramite scala esterna metallica posta tra le corti pertinenziali di cui ai subalterni 7 e 9) impermeabile mediante la posa di guaina d'asfalto e rivestita con marmette di graniglia per esterno, attualmente con sovrastante tavolato ligneo; perimetralmente al fabbricato corre un piccolo cornicione con sovrastante manto di tegole del tipo portoghesi; tramezzature interne in mattoni di laterizio forati posti in foglio; intonaci sia esterni che interni del tipo civile a tre strati; pavimenti e rivestimenti del tipo medio in piastrelle di monocottura allettati a sabbia e/o colla; infissi esterni e persiane ad anta battente in legno con vetro monostrato, veranda con controsoffitto in legno e infissi scorrevoli (e portoncino di ingresso ad anta battente) in alluminio e vetrocamera; porta-finestra di

ingresso all'abitazione dotata di inferriata metallica di sicurezza; bagno con sanitari e rubinetteria di ordinaria tipologia e qualità. Gli impianti (da verificarne la funzionalità all'attualità) idrici, idro-sanitari ed elettrici risultano conformi alle normative vigenti alla data della costruzione (anni 80). L'alloggio non è dotato di impianto di riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata mediante boiler e lo smaltimento dei liquami di produzione domestica avviene tramite fossa del tipo "Imhoff". La porzione immobiliare in oggetto è dotata di corte esclusiva pertinenziale (sub. 7) e di ulteriori parti in comune (bcnc) ove è possibile eventualmente parcheggiare (corti sub. 13 e sub. 14). L'intero fabbricato e la porzione in oggetto versano complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, salvo rilevare però, per l'abitazione in esame, la presenza di qualche lesione (da verificare) sulle pareti e sul soffitto delle camere (lato cameretta) e qualche macchia di umidità di risalita sui muri. La zona in cui ricade l'immobile, conosciuta e molto frequentata nel periodo estivo, presenta un buon livello di servizi (supermercati, farmacie, alimentari, ristoranti etc...) e l'unità immobiliare in oggetto si trova, all'interno del residence, in ottima posizione rispetto alla spiaggia, raggiungibile a piedi in pochi minuti.

Si riportano di seguito delle fotografie di quanto sopra descritto:



Ingresso – Via Urania n. 85



Porzione oggetto di stima



Veranda



Cancelletto pedonale accesso alla corte



Corte perimetrale



Copertura



Interno veranda



Ingresso - disimpegno



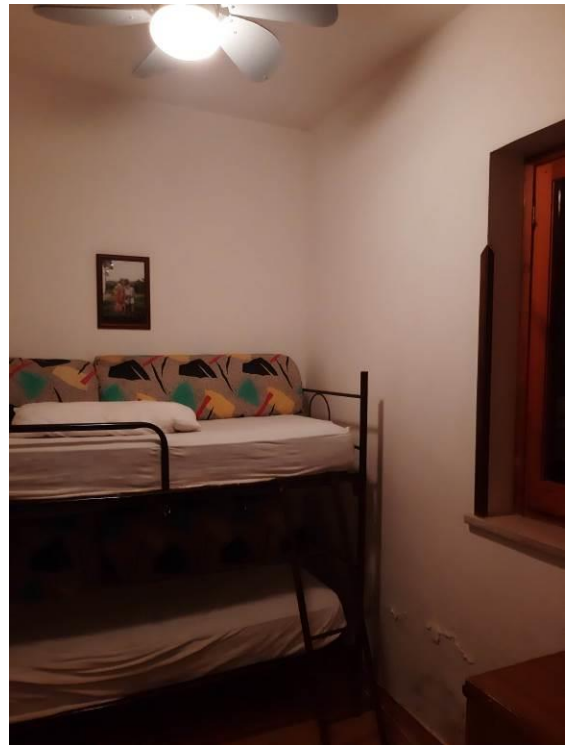
Camera



Bagno



Camera



Cameretta



Lesione esterna



Lesione interna



Lesione interna



Umidità di risalita

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

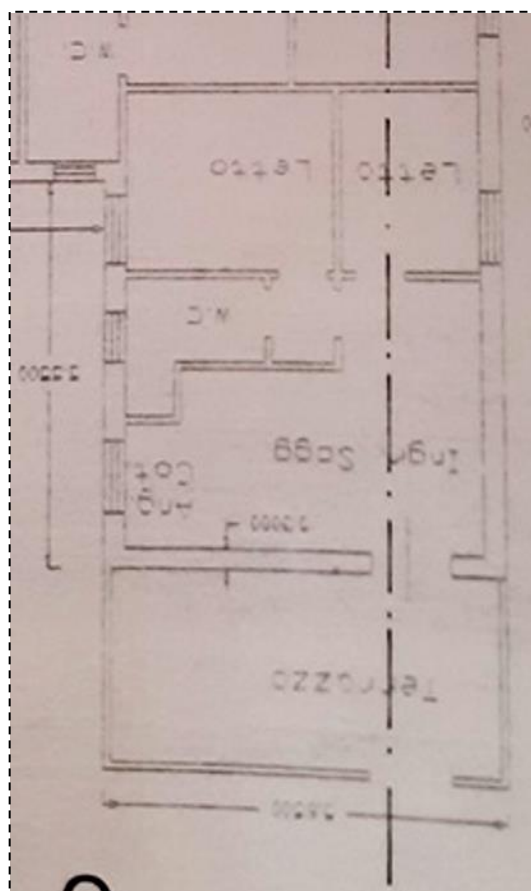
A seguito di istanza formale di accesso agli atti inoltrata a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Terracina in data 05/02/2025 con prot. n. 0009788 e a seguito di convocazione da parte di quest'ultimo in data 05/03/2025, il sottoscritto CTU ha potuto verificare la seguente situazione urbanistica relativa al fabbricato per cui è causa:

Il fabbricato in cui ricade la porzione immobiliare oggetto di stima risulta edificato abusivamente nell'anno 1983. Per lo stesso risulta presentata istanza di condono edilizio in data 01/04/1986, a seguito della quale è stata rilasciata in data 01/08/2001

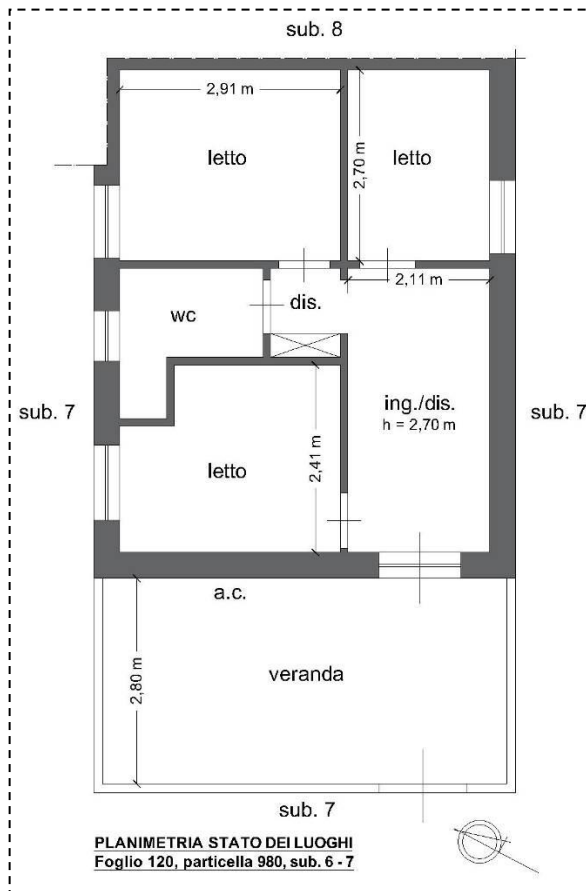
Concessione Edilizia a Sanatoria n. 2511. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla suddetta Concessione, risultano le seguenti difformità:

- l'originario terrazzo scoperto risulta attualmente chiuso (veranda con zona giorno e angolo cottura) con infissi e copertura;
- ove originariamente era collocato il soggiorno e l'angolo cottura vi è attualmente una camera da letto con relativa realizzazione di tramezzatura e porta d'ingresso.

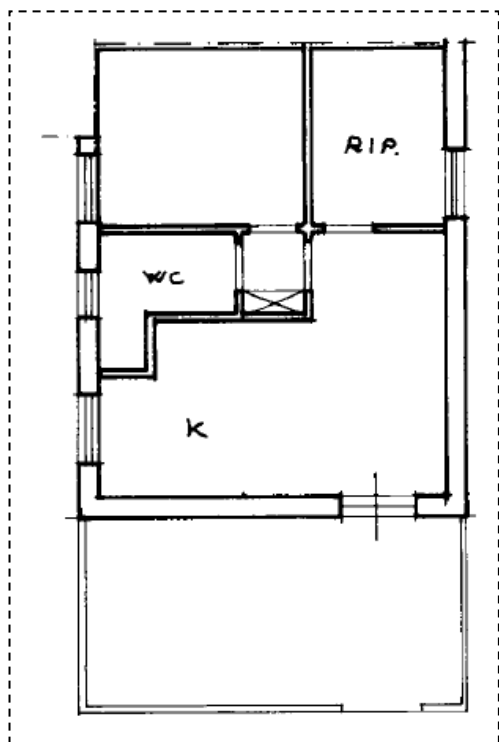
Si riporta di seguito un confronto grafico tra il progetto autorizzato e l'attuale stato dei luoghi:



Progetto autorizzato



Stato dei luoghi



Quanto alla planimetria catastale (cfr. immagine a sinistra), ultima in atti e risalente al 19/09/2001 prot. 196109, questa si dimostra conforme al progetto (fatta salva la circostanza che il “RIP.” indicato in realtà è una camera da letto urbanisticamente legittima seppur di piccola metratura), ma difforme rispetto all’attuale stato dei luoghi per i motivi già illustrati precedentemente. A fronte delle suddette difformità si ritiene opportuno il totale

ripristino dell’originario stato dei luoghi come da progetto (e aggiornamento catastale¹ in quanto il vano “RIP.” è in realtà una camera da letto), in quanto l’attuale veranda abusiva (di circa 16 mq), comportando un significativo aumento di cubatura e cambio di destinazione d’uso (originariamente terrazzo scoperto), rientra nell’ambito delle opere soggette a “Permesso di Costruire” e considerando altresì che la zona in cui ricade l’immobile risulta sottoposta al vincolo di cui alla Legge 08/08/1985 n. 431 (Legge “Galasso”), appare molto remota la possibilità di un’eventuale sanatoria. Altresì, dall’accesso agli atti effettuato presso il Comune di Terracina, si rileva, per l’intero edificio, l’assenza di documentazione relativa a idoneità statica e agibilità. Di tale situazione se ne terrà conto in sede di valutazione complessiva dell’immobile oggetto della presente relazione.

Si ribadisce che il bene immobile oggetto di stima non risulta divisibile.

¹ Tramite pratica DOCFA occorre modificare la planimetria, correggere l’orientamento del nord e precisare indirizzo dell’immobile in visura: Strada Provinciale 87 Badino II - Via San Felice Circeo km 7500.

VERIFICA FORMALITA'

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di divisione, con verifica alla data del 15/12/2025 (cfr. allegato):

1. TRASCRIZIONE del 12/10/2001 - Registro Particolare 14363 Registro Generale 21035

Pubblico ufficiale RANUCCI RAFFAELE Repertorio 80373 del 08/10/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 14/07/2016 - Registro Particolare 2498 Registro Generale 14919

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 19060/2016 del 31/05/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 04/01/2024 - Registro Particolare 209 Registro Generale 261

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4835 del 05/12/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

4. TRASCRIZIONE del 18/06/2025 - Registro Particolare 12095 Registro Generale 16085

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1663 del 06/06/2025

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

CRITERIO DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato si basa sul metodo sintetico-comparativo, per cui la scelta finale del valore unitario da adottare tiene conto sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare. Le finiture del fabbricato e della porzione oggetto di pignoramento, nonché l'interno dei locali e gli impianti in esso presenti appaiono in sufficiente stato manutentivo e conservativo, salvo rilevare la presenza di lesioni (da verificare) su pareti e soffitti delle camere (lato cameretta) e qualche macchia di umidità. Viene quindi stimato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, la necessità di ripristinare l'originario stato dei luoghi (come da progetto autorizzato), di aggiornare catastalmente l'immobile e di verificare strutturalmente le lesioni presenti, il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 1.700,00.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (INTERA PROPRIETA')

€ 1.700,00 * 70,80 mq (sup. commerciale) = € 120.360,00, in c.t. **€ 120.000,00.**

N.B.: Si precisa che per tutte le altre informazioni e/o aspetti non presenti in questo elaborato peritale integrativo, si rimanda alla relazione estimativa già depositata in atti, di cui alla procedura esecutiva RGE 318/2023.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

Non sono state inoltrate osservazioni.

CONCLUSIONI

Sulla base degli atti, di quanto accertato e di tutte le considerazioni sopra esposte, il sottoscritto CTU può fornire le seguenti risposte, sintetizzando il contenuto della relazione che precede:

- sono state verificate nuovamente trascrizioni e/o iscrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di divisione;
- è stata verificata nonché ribadita l'indivisibilità del bene;
- è stato determinato l'attuale valore di mercato del bene in **€ 120.000,00**, con riferimento all'intera proprietà dello stesso.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Latina, lì 16/02/2026

Allegati:

- verbali delle operazioni peritali;
- ispezione ipotecaria immobile;
- attestazioni invio relazione alle parti.

