

TRIBUNALE DI LATINA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Immobiliare: **197/2021 R.G.E.**

Nei confronti di:

[REDACTED]

Promossa da:

[REDACTED]

*Giudice
dell'Esecuzione:* **Dott.ssa A. LULLI**

Custode: **Dott.ssa C. CONSOLI**

C.T.U.: **Ing. L. CAMPAGNA**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INDICE

- 1. Premessapag. 3**
- 2. Considerazioni preliminari.....pag. 3**
- 3. Descrizione bene ed identificazione lottopag. 6**
- 4. Risposte ai quesitipag. 7**

1. PREMESSA

Con provvedimento del 04 Giugno 2022 lo scrivente Ing. Luciano Campagna è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma G. E. Dott.ssa A. Lulli nella procedura esecutiva n° 197/2021 di R. G. E..

Tale nomina è stata ratificata a mezzo giuramento di rito in via telematica con deposito nel portale dedicato in data 08/04/2022.

La procedura in questione è stata promossa dalla [REDACTED] in nome e per conto di [REDACTED] in conseguenza di inadempienza alle obbligazioni assunte dai sigg. [REDACTED], oltre a [REDACTED], in qualità di terzo proprietario, su un mutuo fondiario avente come garanzia dell'importo concesso gli immobili interessati dalla presente procedura.

Successivamente alla nomina dello scrivente l'Ill.mo G.E. ha emesso in data 16/06/2022 un decreto di sospensione della procedura esecutiva di anni due (2) che è stato riassunta con atto del 19/06/2024.

2. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

L'immobile oggetto della procedura è identificato nell'Atto di pignoramento come segue:

- ❖ Immobile sito nel Comune di Terracina (LT), località Tenuta Ponte - costituito da:
 - Appartamento sviluppatosi ai piani terra e primo, tra di loro collegati tramite scala esterna, composti al piano terra da ingresso-soggiorno, disimpegno, ulteriore ingresso, tre camere, cucina, ripostiglio e due bagni con annesso portico e corte di pertinenza esclusiva ad uso giardino di circa 600 mq, e al piano primo da disimpegno, sottotetto, tre camere, cucina e due bagni con annesso terrazzo a livello, distinto in NCEU del

Comune di Terracina (LT) al Foglio 133 - Particella 1216 - Subalterno 5 -

categoria A/7 - classe 1 - piano T-1 - vani 13 - R.C. € 1.812,76;

- Autorimessa posta al piano terra della consistenza catastale di mq. 12, distinta in NCEU del Comune di Terracina (LT) al Foglio 133 - Particella 1216 - Subalterno 3 - categoria C/6 - classe 3 - piano S1 - R.C. € 89,09;

Detti immobili appartengono attualmente alla soc. [REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED], giusto atto di

compravendita del 07.02.2022 - Notaio in Roma Dott. Becchetti - dal sig.

[REDACTED].

Tale atto di alienazione è stato dichiarato dall'Ill.mo G.E. non opponibile ai creditori con provvedimento del 29/05/2022, giusta richiesta del Custode incaricato.

Il sig. [REDACTED] ha acquistato gli immobili eseguiti dai sigg.

[REDACTED] con atto di compravendita del 04/02/2020

- Notaio in Roma Dott. Becchetti.

In precedenza, i sigg. [REDACTED] avevano acquistato i già menzionati immobili dalla Sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita del 19/07/2007 - Notaio in Roma Dott. Gallucci.

Il tutto meglio descritto al punto successivo in risposta al Quesito 2.

Al fine di procedere alla stima immobiliare dei beni suddetti, il G. E. ha formulato i seguenti quesiti che, per praticità, si riportano in maniera succinta:

1. **al controllo**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.pc. ;
2. **all'acquisizione di copia del titolo** di provenienza immediatamente anteriore al ventennio;

3. **all'identificazione** dei beni oggetto di pignoramento ; piano,
4. **alla descrizione** dei beni pignorati ;
5. **alla individuazione** dello stato di possesso dei beni;
6. **alla consultazione** dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o
residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese;
7. **alla verifica** dell'esistenza di formalità vincoli o oneri;
8. **alla verifica** della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ;
9. **alla predisposizione** dell'attestato di prestazione energetica ;
10. **descriva i beni** componenti il lotto, mediante indicazione;
11. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta
nel pignoramento ;
12. **verifichi** la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titoli
di provenienza e quella desumibile ;
13. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ;
14. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e;
15. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni ;
16. **riporti** i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti ;
17. **elenchi** le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte ;
18. **lo stato** di possesso degli immobili, precisando se occupati ;
19. **evidenzi** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, ;
20. **l'esistenza** di diritti demaniali ;
21. **fornisca** ogni altra informazione per l'acquirente;
22. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista;
23. **fornisca** l'elencazione delle pratiche edilizie svolte ;
24. **specifichi** se il diritto oggetto di pignoramento ;
25. **indichi** la presenza di eventuali contitolari del diritto ;

26. esprima una valutazione complessiva del bene, ;

27. nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della ;

Da quanto precede, rilevata la complessità dei quesiti sottoposti, lo scrivente ha proceduto ad una attenta lettura del fascicolo messo a disposizione dalla procedura esecutiva per ricostruire la completezza di quanto presente nello stesso e di quanto fosse necessario per integrarlo.

3. DESCRIZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Al fine di poter espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi ed eseguite le opportune verifiche e visure aggiornate presso il Comune di Terracina - Ufficio Tecnico/Condominio Edilizio, l'UTE di Latina, riguardante il Comune censuario di Terracina, nonché presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'acquisizione di qualsiasi elemento utile per la stesura della presente perizia.

Anche al fine di una razionale caratterizzazione del lotto di vendita, la descrizione che segue fornisce anche gli elementi identificativi del bene stimato.

LOTTO 1

Comune di Terracina

Immobili censiti al NCEU di Terracina (LT) al Foglio 133 Particella 1216 formanti unico compendio immobiliare:

A. sub 5 - Abitazione;

B. sub. 3 - Autorimessa.

A. Abitazione

Villino su due livelli, con corte esclusiva, così composto:

- Piano terra: soggiorno, 4 camere, cucina, 2 bagni, ripostiglio e disimpegno nonché porticato e corte esterna;

- Piano primo: 4 camere, 1 bagno ed un disimpegno nonché da terrazzo esterno ed un vano sottotetto.

Autorimessa

- Locale autorimessa seminterrato.

4. RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

Esaminati attentamente gli atti del fascicolo processuale, si dichiara la completezza della documentazione in esso contenuti, di cui all'art. 567 - secondo comma - c.p.c.. a meno dell'atto di compravendita del 07/02/2022 tra il sig. [REDACTED] e la soc. [REDACTED] di cui alle premesse.

Risposta al quesito n. 2

Detto immobile, che attualmente appartiene alla Soc. [REDACTED], ha avuto cronologicamente i seguenti passaggi di proprietà:

- Atto di compravendita del 07/02/2022 - Notaio in Roma Dott. Becchetti al Rep. N. 9.445 - Raccolta N. 7.261 e registrato a Roma 4 il 08/03/2022 n. 7008 Serie 1T tra il sig. [REDACTED] (venditore) e la Società [REDACTED] (acquirente);
- Atto di compravendita del 04/02/2020 - Notaio in Roma Dott. Becchetti al Rep. N. 6.147 - Raccolta N. 4.564 e registrato a Roma 4 il 05/02/2020 n. 3753 Serie 1T tra i sigg. [REDACTED] (venditori) ed il sig. [REDACTED] (acquirente);
- Atto di compravendita del 19/07/2007 - Notaio in Roma Dott. Gallucci al Rep. N. 24409 - Raccolta N. 12926 e registrato a Roma 1 il 24/07/2007 n. 25.776 Serie 1T tra la sig.ra [REDACTED] (venditrice) ed i sigg. [REDACTED] (acquirenti);

- Atto di compravendita del 27/12/1974 - Notaio in Roma Dott. Marini al Rep. N. 40059 tra il sig. [REDACTED] (venditore) e la sig.ra [REDACTED] (acquirente);

I beni in esecuzione pervennero alla sig.ra [REDACTED] per successione dal marito [REDACTED], che li ereditò alla morte della figlia [REDACTED], e con atto del 20.06.2001 - Notaio in Roma al Rep. 253058 e trascritto il 11.07.2021 ai nn. 15254/10750 accettò espressamente la già menzionata eredità.

Si evidenzia che, come riscontrabile in atti, è stato prodotto un contratto di affitto stipulato il 31/03/2020 tra il sig. [REDACTED], all'epoca proprietario, ed il sig. [REDACTED].

Tale contratto, registrato presso l'Ufficio Territoriale della Agenzia delle Entrate in data 16/04/2020 con il codice di riscontro E75CFB551B03B793FD8AFBDDD6932290F7183B8C, ha avuto una durata quadriennale che, alla scadenza, si è rinnovato per altri anni 4 in base a quanto stabilito all'art. 2 del citato contratto di affitto.

Per tale rinnovo, che deve essere a favore della soc. [REDACTED] attuale proprietaria, non è stato possibile reperire i nuovi estremi di registrazione.

Risposta ai quesiti nn. 3 - 4 - 10

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti suddetti lo Scivente si è interfacciato con il custode incaricato per dare inizio delle operazioni peritali.

Tali operazioni, inizialmente fissate inizialmente per il giorno 14/10/2024, sono state rinviate al giorno 16/12/2024 accogliendo la richiesta dell'esecutato e affittuario impossibilitati a presenziare.

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dell'Avv. Chiara Consoli, in qualità di custode, e di persona delegata dall'esecutato e dall'affittuario che ha

consentito l'accesso.

È stata eseguita una ricognizione del bene e sono state scattate alcune foto che si allegano alla presente CTU.

Poiché da tale sopralluogo sono state rilevate alcune difformità con quanto riportato sia nella concessione a sanatoria, quale titolo autorizzativo comunale, e sia con quanto riportato nelle planimetrie catastali, è stato disposto un nuovo sopralluogo che, programmato per il giorno 16/01/2025, non si è potuto svolgere per indisponibilità del debitore e dell'affittuario.

Pertanto, la computazione delle superfici attuali e la dimensione plano-volumetrica degli immobili viene condotta sulla base di quanto riportato nel progetto di condono di cui alla concessione rilasciata dal Comune di Terracina e confrontata con quanto riportato nelle mappe censuarie.

Il riscontro qualitativo effettuato nel corso del sopralluogo ha comunque evidenziato una sostanziale congrueza con i dati a disposizione.

Con apposito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico Comunale di Terracina è stata reperita la documentazione autorizzativa secondo quanto appresso descritto.

L'immobile esecutato fu inizialmente edificato, in minor consistenza, sulla base di un progetto esaminato ed approvato dalla Commissione Edilizia il 20.10.1965 e rilasciata al sig. [REDACTED].

In data 01/04/1986 al prot. 32503 a seguito della realizzazione di alcune opere abusive fu presentata a nome di [REDACTED] istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e successivamente integrata in data 28.03.1986 al prot. 82561 da ulteriore istanza, ai sensi dell'art. 31 della Legge 28.02.1985 n. 47 come modificata dalla Legge del 23.12.1994 n. 724 art. 39.

Sulla base della documentazione prodotta e delle successive integrazioni il Comune di Terracina - Dipartimento Attività Edilizia ha emesso in data 23.05.2007 al N. 5640C il permesso a sanatoria per le opere abusive realizzate sull'immobile esecutato; tale atto è stato rilasciato alla sig.ra [REDACTED] in virtù dell'atto di successione già citato.

Effettuato il confronto tra la documentazione reperita presso il Comune di Terracina (Permesso in sanatoria 5640C), gli atti dell'Agenzia del Territorio e quanto rilevato al momento dell'accesso, l'immobile risulta sostanzialmente conforme ai sopra citati atti a meno di alcune diverse distribuzioni interne dei vani, la modifica della destinazione di alcuni ambienti e della presenza di una tettoia in legno lamellare realizzata sulla copertura del locale autorimessa e di un pergolato composta da pilastri, travi e travicelli in legno sul terrazzo al piano primo.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Latina come di seguito indicato:

Natura	Comune	Località	Foglio	P.Illa	sub	Cat	Vani	R.C.
Abitazione	Terracina	Via San Felice Circeo snc	133	1216	5	A/7	13	€ 1.812,76
Autorimessa	Terracina	Via San Felice Circeo snc	133	1216	3	C/6	25 mq	€ 89,09

Attualmente l'immobile si sviluppa su 2 piani, terra e primo, con la creazione di due appartamenti tra loro indipendenti: l'accesso al piano primo è garantito da una scala esterna: l'accesso all'intera unità immobiliare avviene dalla strada interna al Lido tramite un cancello carrabile.

Dall'elaborato planimetrico catastale si evince la presenza del subalterno 6 costituente la corte esclusiva del compendio immobiliare.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO

Villino sito in Terracina - Via San Felice Circeo Km. 9+600 (già Strada Provinciale Badino) inserito nel centro residenziale Consorzio Tirreno che si articola su due livelli tra loro indipendenti:

- Piano terra ad uso abitativo avente una superficie utile di mq. 104,33 composto da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni e 4 camere oltre ad un porticato di mq 19,21 nonché da una corte esclusiva che sviluppa una superficie di circa mq 443,36, al netto sia del fabbricato ed annesso portico e sia dell'autorimessa e sua rampa e dello stradello di accesso.
- Piano primo ad uso abitativo avente una superficie utile di mq. 57,43 composto da 4 camere, 1 bagno, un disimpegno nonché terrazzo di circa 37,72 mq e da un sottotetto con una superficie utile di circa 35,55 mq;
- Locale autorimessa al piano seminterrato attualmente adibito a deposito avente una superficie utile di circa mq 24,44.

Le suddette misure e quelle che seguono sono state sviluppate sulla base di quanto riportato nel progetto presentato e assentito con la concessione in sanatoria e dal confronto con le planimetrie catastali:

CALCOLO SUPERIFICIE COMMERCIALE IMMOBILI	
Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98	
Tipo immobile	Abitazione in villino A/7
SUPERFICI LORDE MQ	
Abitazione complessiva	195,46
Pertinenze esclusive	
Giardino	443,36
Soffitta >= 1,50 ml	39,33
Altre aree scoperte (Stradello e rampa)	83,45
Garage	28,83
Terrazza	37,72
Altra pertinenza di servizio (Portico piano terra)	19,21
Totale pertinenze	651,90

SVILUPPO DEL CALCOLO SUPERIFICIE COMMERCIALE			
		Mq	Mq
Vani principali e accessori diretti		195,46	195,46
Pertinenze di ornamento		564,53	61,45
Pertinenze di servizio		87,37	36,48
Totale pertinenze		651,90	97,93
TOTALE IMMOBILE		847,36	293,00

Altezza utile interna abitazione: ml 3,15 piano primo

ml 3,15 piano secondo al colmo

Superficie netta residenziale abitazione: mq. 161,76;

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 293,00;

Caratteristiche costruttive

Struttura realizzata in cemento armato - tamponatura in forati - solai in latero cemento e tetto a falde;

La pavimentazione in parquet;

Le pareti interne sono realizzate in forati;

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Gli infissi esterni hanno telaio in legno - vetri bicamera per tutti gli ambienti, e grate in ferro.

Al piano terra, oltre all'ingresso principale, sono presenti due porte finestre con una pensilina sovrastante.

Al piano primo è collocato un pergolato in legno a copertura del terrazzo;

Sul solaio dell'autorimessa è collocata una tettoia in legno lamellare;

L'impianto elettrico è attestato al quadro domestico con rete di terra;

Per l'impianto idrico esistente non è stato possibile accertare se sia allacciato alla rete cittadina o a pozzo interno alla proprietà;

L'impianto termico è assicurato da termoconvettori/condizionatori mentre l'acqua calda è garantita da caldaia esterna.

Per il sistema di smaltimento reflui non è stato possibile accertare l'allaccio alla rete fognaria cittadina o se sia ancora in uso il sistema di smaltimento con fossa Imhoff così come assentita nella concessione in sanatoria.

Le condizioni generali dell'abitazione risultano molto buone.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile in esame alla data del sopralluogo del 16/12/2024 sembrerebbe non utilizzato permanentemente ma destinato, presumibilmente, a dimora per vacanze estive.

Risposta al quesito n. 6

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Roma allegata alla presente relazione risulta che:

■ L'esecutato Sig. Barocco Riccardo è residente in Roma alla Via Amico

■

b. Il suo stato civile è libero;

Come da certificazione rilasciata dal Comune di ■, allegata alla presente relazione, risulta che:

c. L'affittuario Sig. ■ è residente in ■

■.

Risposta al quesito n. 7

Non sussistono formalità di natura condominiale e né di altra natura così come richiesti nel citato quesito.

Risposta al quesito n. 8

Come ampiamente argomentato nei punti precedenti, l'immobile esecutato è stato realizzato in forza di licenza edilizia rilasciata il 08.08.1962 al sig. ■: successivamente con il Permesso a sanatoria n. 5640C

del 23/05/2007, rilasciata dal Comune di Terracina alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], sono stati sanati alcuni abusi realizzati sul compendio immobiliare.

Allo stato attuale risulta, per alcuni aspetti, i cespiti oggetto di stima risultano difformi dal Permesso a sanatoria sopra indicato per la presenza di modifiche interne quali:

A. Piano terra:

- la cucina è stata realizzata in altro vano rispetto a quello inizialmente previsto dove altresì è stata realizzata altra stanza da letto;
- l'ingresso con porta finestra lato ovest con il restrostante ripostiglio sono state unite per formare altra stanza da letto;

B. Piano primo:

- Il vano cucina è stato adibito a camera da letto;
- Il w.c. presente in una camera da letto non è stato realizzato.
- Sul terrazzo posto sul lato sud-ovest è stata realizzata una struttura (pergolato) composta da pilastri, travi e travicelli in legno.

Inoltre, sul solaio del locale seminterrato/autorimessa è stata realizzata una struttura (tettoia) con copertura, pilastri e travi, il tutto in legno lamellare, che occupa l'intera superficie di detto solaio.

Le difformità riscontrate e precisamente quelle relative alle modifiche interne ed uso diverso di alcuni vani possono verosimilmente essere sanate urbanisticamente in via "ordinaria" tramite la predisposizione e invio di apposita S.C.I.A. in sanatoria con relativo pagamento della sanzione per opere eseguite, così come previsto per legge.

La realizzazione della tettoia sul vano autorimessa, se non rientra nelle fattispecie previste dalla vigente normativa di settore, non può essere sanata poiché la data di insorgenza del debito, risalente alla data di iscrizione della

ipoteca volontaria e fissata al 25/07/2007, è successiva all'ultima legge sul condono appellabile: nella fattispecie è la Legge n. 326/03.

Poiché la struttura lamellare costituente la copertura di cui sopra è semplicemente imbullonata al solaio di copertura del locale autorimessa, la stessa può essere rimossa ripristinando in tal modo la conformità alla concessione in sanatoria rilasciata.

L'immobile esecutato si trova all'interno del Consorzio Tirreno, insediamento abitativo ubicato sulla strada Via San Felice Circeo che costeggia la fascia costiera lato mare: l'ingresso al già menzionato consorzio è situato, provenendo da Terracina, poco dopo il Canale Foce Sisto.

L'immobile, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Terracina ed approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972, ricade in Zona Omogenea "C4" - espansione e ristrutturazione residenziale ed i terreni ivi compresi sono interessati dai seguenti vincoli:

1. Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui alla deliberazione del Comitato Istituzionale Regionale n.1 del 13.07.2009 e successivi aggiornamenti di cui ai Decreti del Segretario Generale nn. 2-3/2010, nn.1-2-3-6-7-10-12/2012, nn.1-2-3-4-5-6/2012, nn.1-2-34-5-6-7-8-9-10-11-12/2013, 1-2-4/2014, nn. 1-2-3-4-5-6-7/2015 e cartografia aggiornata alla data del D.S. 147/2021:
 - Area di attenzione per pericolo di frana e di inondazione, corsi d'acqua principali classificati pubblici con D.G.R. n.452 del 01.04.25 (artt. 9 e 27).
2. Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui al D.C.R. n.5 del 21.04.2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10.06.2021 supplemento n.2 - Tav. B:

- Lettere c) e d) Beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, protezione delle fasce costiere marittime, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

Rimane altresì soggetto alle seguenti prescrizioni:

3. Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui all D.C.R. n.5 del 21.04.2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10.06.2021 supplemento n.2 - Tav. A:

- Paesaggio degli insediamenti urbani.

Non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica in quanto il compendio in esame riguarda un fabbricato censito al catasto urbano.

Risposta al quesito n. 9

L'Attestato di Prestazione Energetica non può essere emesso stante l'impossibilità ad eseguire la prova di efficienza per la mancanza dei dati tecnici/manuali delle macchine installate, nonché delle misure effettive dei vani finestre.

Risposta al quesito n. 11

La descrizione del bene è sostanzialmente conforme a quanto contenuto nel pignoramento a meno delle difformità rilevate ed esposte nella risposta al quesito n. 8 che precede.

Risposta al quesito n. 12

Non esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, aderente a quanto riportato nelle planimetrie catastale, e lo stato dei luoghi.

Risposta ai quesiti nn. 13 - 14

L'identificativo dell'immobile esecutato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta ai quesiti nn. 15 - 16

Allo stato è necessario procedere ad eseguire le variazioni catastali per l'aggiornamento delle planimetrie al fine di rendere conforme l'immobile allo stato di fatto rilevato.

Risposta al quesito n. 17

Le formalità pregiudiziali iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento è la seguente:

1. *Il 26/07/2021 Rep. Part. 19407 - Reg. Gen. 14706 trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] - Il gravame è attivo sull'intero compendio immobiliare.*
2. *Il 22/07/2019 Rep. Part. 16901 - Reg. Gen. 2711 iscrizione di Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] - Il gravame è attivo sull'intero compendio immobiliare.*
3. *Il 22/05/2019 Rep. Part. 11530 - Reg. Gen. 1792 iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di cambiali a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] - Il gravame è attivo sull'intero compendio immobiliare.*
4. *Il 25/07/2007 Rep. Part. 28809 - Reg. Gen. 9701 iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] - Il gravame è attivo sull'intero compendio immobiliare.*

Risposta al quesito n. 18

L'immobile in esame risulta, all'atto del sopralluogo, interamente arredato ed è detenuto dal sig. [REDACTED] in qualità di conduttore in forza di contratto di affitto stipulato con l'esecutato in data 31/03/2020 per una durata quadriennale dal 01/04/2020 al 31/03/2024 e rinnovato per altri 4 anni con scadenza al 31/03/2028.

Non è stato possibile reperire evidenza di tale rinnovo e/o gli estremi di registrazione atteso che lo stesso deve essere intestato al nuovo proprietario

[REDACTED]

Risposta al quesito n. 19

Per quanto è stato possibile accertare sul bene non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti fatto salvo per gli atti già citati.

Risposta ai quesiti nn. 20 - 21 - 22

Sul bene in questione, per quanto è stato possibile accertare, non sono stati riscontrati diritti demaniali o servitù pubbliche; la presenza o meno di oneri e/o vincoli di natura condominiali non sono stati accertati per la mancanza di informazioni circa la presenza di un regolamento del Consorzio Tirreno e relative incombenze.

Sotto l'aspetto di utilizzazione (*normativa urbanistica*) l'immobile ha una vocazione prettamente abitativa.

Risposta al quesito n. 23

Agli atti del Comune di Terracina è stato acquisito il Permesso a Sanatoria n. 5640C del 23/05/2007, quale modificativo del titolo originario, rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] nella qualità di erede dell'immobile.

Non sono stati reperiti ulteriori atti abilitativi e/o di condono/sanatoria edilizia che hanno consentito la modifica del fabbricato rispetto al titolo originario.

Come esposto ai punti precedenti tale permesso in sanatoria prevedeva il condono di ampliamenti abusivi realizzati su un villino edificato con licenza edilizia rilasciata il 08.08.1962 al sig. [REDACTED].

Risposta ai quesiti nn. 24 - 25

Dagli atti del procedimento e successivi atti acquisiti emerge che:

- Il sig. [REDACTED] risulta essere l'esecutato;
- Il sig. [REDACTED] risulta essere l'affittuario;
- La soc. [REDACTED] risulta essere la proprietaria.

Non è stata riscontrata, altresì, la presenza in atti di eventuali contitolari.

Risposta ai quesiti nn. 26 - 27

Preliminarmente va rimarcato che ci troviamo al cospetto di una quota intera e non di una quota indivisa.

Come argomentato in precedenza, la stima verrà sviluppata in due fasi: nella prima verrà valutato il probabile valore di mercato per l'immobile esecutato ad oggi; nella seconda fase verranno applicati i parametri decurtativi

Dalla differenza tra il valore di mercato degli immobili, così come determinato nella prima fase suddetta decurtato dei fattori entrinseci riguardante l'effettivo stato, si otterrà il valore di vendita.

A. VALORE DI MERCATO IMMOBILI SIMILARI.

La stima del compendio immobiliare, riferita all'appartamento, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Il criterio di stima applicato è di tipo diretto ed è il criterio del metodo per punti di merito o dei coefficienti di differenziazione (vedi Manuale di F. Paglia e P. Carvelli - Ed. EPC/2012).

Questo metodo rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sulle caratteristiche che determinano il valore di un bene.

In pratica consiste nello stabilire il valore medio di mercato, desunto da fonte affidabile e valido per un immobile analogo a quello di stima, ed applicando dei coefficienti di aumento/riduzione ricavati dal confronto tra parametri che tengono conto dei fattori precipui di ogni immobile.

Ciò posto si sono considerate le quotazioni di mercato espresse sia sulla Banca dati OMI, che riporta le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e sia dall'acclarata Società operante nel settore Immobiliare "Borsino Immobiliare", che nel portale telematico si avvale, sul territorio, di consolidate agenzie specializzate del settore.

A conforto di tali dati si è comunque riscontrato il dato così acquisito interpellando in loco agenzie immobiliari per una migliore contestualizzazione del bene in esame.

Da quanto sopra esposto se ne ricava:

- Il dato fornito dalla banca dati **OMI** per le quotazioni riferite all'Anno 2024 - 1° Semestre e per strutture ricadenti nella fascia Suburbana/Strada P.le S. Felice Circeo/Parte - Via Mediana I Tratto - Strada Lestra Mattoni - Strada della Crocetta - Codice di Zona E3 - Microzona catastale n. 4 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili con destinazione Residenziale e stato conservativo Normale riporta, per la tipologia "Ville e villini", **un valore medio pari ad €/mq 2.100,00.**

- Il dato fornito da **"Borsino Immobiliare"** indica come valore di riferimento per una tipologia di "Ville e villini" **un valore medio pari ad €/mq 1.618,00.**
- La verifica dei dati suddetti è stata effettuata presso accreditate **Agenzie Immobiliari** operanti sul territorio della città di Terracina: a tal proposito si dà evidenza che l'immobile esecutato è presente in vendita sul sito della agenzia immobiliare RE/MAX ad un prezzo di € 690.000,00.

Il riscontro effettuato con altre agenzie immobiliari ha fornito un valore medio di vendita pari a circa € 600.000,00 che, rapportato alla superficie commerciale del bene, equivale ad **un valore medio di mercato pari ad €/mq 2.048,00.**

Si adotta pertanto un prezzo di mercato (**P_m**) pari al valore medio dei tre valori di cui sopra come segue:

$$\text{€/mq } (2.100,00 + 1.618,00 + 2.048,00) / 3 =$$

$$\text{€/mq } 1.922,00.$$

Resta stabilito che tale prezzo unitario sarà sottoposto agli abbattimenti percentuali derivati dai fattori intrinseci ed estrinseci in cui l'immobile attualmente versa, i c.d. coefficienti di differenziazione, e qui di seguito indicati.

L'elemento finale da stabilire è quello relativo al coefficiente (**K_j**) che scaturisce dagli apprezzamenti e dai deprezzamenti in relazione alla zona ed allo stato di manutenzione.

In funzione di ciò possiamo stabilire che i fattori che concorrono ad individuare la zona si desumono dalle tabelle che seguono:

- **Zona** (*vedi tabelle A e B*)

L'immobile è costituito da abitazione in villino ed è dotato di corte esclusiva.

È situato in Via San Felice Circeo Km. 9+600 nel centro residenziale Consorzio Tirreno posto a circa 10 Km dalla città di Terracina e a 5 km dalla città di San Felice Circeo: se ne ricava una buona posizione sia per la vicinanza ai servizi forniti dalle aree cittadine; stante la sua ottima posizione in prossimità della costa beneficia del rapido raggiungimento della marina.

Rimane anche prossimo il collegamento con la Via Pontina posta a circa 5 Km per raggiungere comodamente sia Latina che Roma, verso Nord, e Terracina, Formia e Gaeta verso Sud.

E' dotato di corte esclusiva con adeguate piantumazioni.

E' dotato di vano autorimessa che consente di disporre di parcheggio interno e di adeguati spazi di rimessaggio attrezzature per uso balneare.

La posizione dell'immobile posto nella cosiddetta seconda fila di abitazioni rispetto all'accesso alla spiaggia ne rende estremamente pregevole il proprio valore; inoltre, il più che buono stato d'uso, lo rende immediatamente fruibile non occorrendo di lavori di ristrutturazione.

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali di aumento e/o decremento di cui alle tabelle **A e B** che contemplano i valori per *caratteri ambientali, età, tipologia, posizione, panoramicità-orientamento, caratteri tecnologici, stato di conservazione.*

TABELLA A

Caratteri ambientali		Età		Tipologia		Posizione	
Ottimi	1,05	5 anni	1,00	Villa	2,00	Periferica	1,00
Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90	Fab. Civile	1,25	Semi periferica	1,20
Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80	Fab. Economico	1,05	Centrale	1,40
Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70	Fab. Popolare	0,80	Degradata	0,90
				Fab. Rurale	0,70		
				Villino	1,40		

TABELLA B

Panoramicità - Orientamento		Caratteri tecnologici		Stato di conservazione	
Ottima	1,00	Ottimi	1,00	Normale	1,00
Media	0,90	Buoni	0,90	Mediocre	0,80
Scadente	0,60	Mediocri	0,80	Scadente	0,60
		Scadenti	0,70		

- **Manutenzione e gravami** (vedi tabelle C e D)

L'immobile si presenta in buone condizioni e non presenta segni manifesti che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

In relazione ai citati fattori possiamo applicare le percentuali riportate nelle tabelle C e D, ove verranno contrapposti i fattori gravanti dall'immobile in esame con quelli posseduti da un ipotetico immobile con caratteristiche normali.

TABELLA C

Villino	Kx	Tipologia di riferimento	Ky
Posizione: Periferica	1,00	Posizione: Periferica	1,00
Età: tra 20 e 50 anni	0,80	Età: tra 6/20 anni	1,00
Car. Ambientali: buoni	1,00	Car. Ambientali: ottimi	1,05
Car. Tecnol.: buoni	0,90	Car. Tecnol.: buoni	0,90
Orientamento: ottimo	1,00	Orientamento: ottimo	1,00
Conservazione: normale	1,00	Conservazione: normale	1,00
Tipologia: Villino	1,40	Tipologia: Villino	1,40

TABELLA D

Caratteristiche	Villino	Tipologia riferimento	Kj= Kx/ky
Zona	1,00	1,00	1,00
Età	0,80	1,00	0,80
Car. Ambientali	1,00	1,05	0,95
Car. Tecnologici	0,90	0,90	1,00
Orientamento	1,00	1,00	1,00
Conservazione	1,00	1,00	1,00
Tip.gia edilizia	1,40	1,40	1,00

Nel nostro caso avremo allora:

$$K_j = (1,00+0,80+0,95+1,00+1,00+1,00+1,00)/7 = 6,65/7 = 0,9643$$

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE IMMOBILE (Vim)

In relazione agli elementi stabiliti possiamo soddisfare la formula innanzi indicata per stabilire il valore

$$V_{im} = P_m \times S_c \times K_j$$

Dove:

P_m = prezzo di mercato = €/mq 1.922,00;

S_c = superficie complessiva commerciale = mq. 293,00;

K_j = coefficiente = 0,9643

Nel nostro caso avremo quindi:

$Vim = 1.922,00 \times 293,00 \times 0,9643 = \text{€ } 543.041,69$ che in cifra tonda si assume
pari ad **€ 543.042,00**.

Da tale valore occorre detrarre il costo per l'aggiornamento catastale e per la pratica di regolarizzazione urbanistica dovuta per le attuali partizioni interne ed il pergolato sul terrazzo al piano primo, costo che si stima in circa € 5.000,00 oltre oneri di Legge.

La copertura esterna del locale autorimessa qualora rientrante nelle fattispecie previste dalla Legge 105/2024, sarà accertabile a valle della determinazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Pertanto, da quanto sopra determinato, si assumerà per l'abitazione un valore che, in cifra tonda, è pari ad **€ 538.042,00**.

Terracina, 03.02.2025

Il C.T.U

Ing. Luciano Campagna

Allegati:

1. Inquadramento Territoriale;
2. Visure catastali;
3. Visure ipotecarie;
4. Passaggi di proprietà:

4A - Compravendita [REDACTED]

4B - Compravendita [REDACTED]

4C - Compravendita [REDACTED]

5. Verbale di sopralluogo del 16/12/2024;
6. Foto sopralluogo del 16/12/2024;
7. Certificato Anagrafico esecutato e certificato residenza affittuario;

8. Atti concessori:

8A - Progetto approvato Comm. Ed. del 20.01.1965

8B - Istanza condono prot.32503 del 01/04/1985

8C - Relazione ad integrazione prot.82651 del 28/03/1986

8D - Permesso a sanatoria N.5640C del 23.05.2007

8E - Elaborato grafico permesso a sanatoria N.5640C

9. Elaborato grafico con dati plano-volumetrici desunti dagli atti
concessori/planimetrie catastali;

10. Dati OMI - Borsino Immobiliare - Ag. Imm. ReMax