
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taddia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 263.710,80	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 06/10/2023, il sottoscritto Arch. Taddia Alessandro, con studio in Via dei Lucani, 18 - 04100 - Latina (LT), email alessandro.taddia@gmail.com, PEC alessandro.taddia@archiworldpec.it, Tel. 0773 258571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2023 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 San Felice Circeo n.##78##, scala unica, piano 1S-T-1*

DESCRIZIONE

Appartamento sito in via San Felice Circeo n.**** Omissis **** nel territorio del comune di Terracina. L'unità immobiliare è parte di un complesso di maggiore consistenza articolato su due piani fuori terra (all. n.1) in cui sono presenti al piano terra due attività commerciali adibite rispettivamente a bar e ristorante. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, fognature, acquedotto ed illuminazione) ma scarsa è la presenza di scuole ed uffici pubblici. I parcheggi pubblici sono collocati lungo la viabilità.

L'appartamento pignorato è così composto: piano interrato da cantina (foto da 1 a 10) al piano terra da cucina e zona pranzo, piano primo da soggiorno, disimpegno, wc, bagno e n.2 camere letto. L'altezza al piano terra è di mt.3,10, mentre al piano primo è di mt.3,17.

Nei sopralluoghi effettuati in data 23/11/2023 e 24/03/2024, si è rilevato la presenza di una scala interna ad suo esclusivo dell'unità immobiliare che serve tutti i piani dell'appartamento; si porta a conoscenza che la copertura dell'unità immobiliare è piana con terrazza praticabile, il cui accesso avviene per mezzo della suddetta scala interna, per una superficie di circa mq.44,00.

l'accesso all'unità immobiliare è indipendente.

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 San Felice Circeo n.##78##, scala unica, piano 1S-T-1*

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da atto di donazione a rogito Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep.**** Omissis ****, l'esecutato **** Omissis **** risultava coniugato in regime di comunione di beni, tuttavia da accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Terracina si evince (vedi all. n.16) che il coniuge dell'esecutato, sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 18/11/2022. Dallo Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Terracina risulta che il debitore è di stato libero (all. 16)

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a sud-ovest con la via San Felice Circeo;
- a est con attività commerciale sub 8 (piano terra) e appartamento sub 6 (piano primo);
- a ovest con il mappale 501;
- a nord con il deposito sub 9;
- salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	18,21 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	1,85 m	interrato
cucina	18,28 mq	20,10 mq	1,00	20,10 mq	3,10 m	terra
soggiorno	22,26 mq	24,25 mq	1,00	24,25 mq	3,17 m	primo
disimpegno	8,11 mq	8,92 mq	1,00	8,92 mq	3,17 m	primo
wc	3,25 mq	3,57 mq	1,00	3,57 mq	3,17 m	primo

letto 1	15,01 mq	16,51 mq	1,00	16,51 mq	3,17 m	terra
bagno	12,44 mq	13,68 mq	1,00	13,68 mq	3,17 m	primo
letto 2	19,61 mq	21,57 mq	1,00	21,57 mq	3,17 m	primo
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che non è stata computata la superficie della terrazza in quanto funge da copertura all'appartamento sottostante, si ritiene che la stessa sia un bene inscindibile e incorporato nell'unità immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 612, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,23 Piano T-1-S1
Dal 01/01/1992 al 20/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 612, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano T-1-S1
Dal 20/03/1996 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 612, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 551,29 Piano T-1-S1
Dal 13/08/2002 al 16/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 612, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano T-1-S1
Dal 16/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 612, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 454,48 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 612, Sub. 7

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 454,48 Piano S1-T-1
--	--	---

Il titolare catastale corrispondono a quello reale, i dati sono riportati nella visura storica, vedi all. n.....

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	131	612	7		A2	2	5,5 vani	127 mq	454,48 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto rilevare che lo stato dei luoghi del piano terra e primo non sono conformi alla planimetria catastale presente in atti con prot. 4651/78 all'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati di Latina, (all. n.6) Tali difformità consistono:

piano terra: ampliamento della cucina incorporando un vano esistente ed adiacente (di proprietà del medesimo esecutato);

piano primo: diversa distruzione degli spazi interni.

Al fine dell'aggiornamento catastale si dovrà provvedere a redigere la nuove planimetrie con procedura DOCFA, previa acquisizione del titolo edilizio abilitativo.

Esiste corrispondenza tra i dati dell'immobile presenti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. In fase di sopralluogo è stato presente il sig. **** Omissis **** figlio del sig. **** Omissis ****, risulta essere iscritto nella famiglia anagrafica dell'esecutato. (all. 16). Esiste congruenza al momento del pignoramento tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si evidenziano patti

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui l'appartamento pignorato fa parte è in ottime condizioni di manutenzione. Le finiture interne dell'abitazione al piano terra (cucina) e piano primo sono di buona finitura e si presentano in ottime condizioni di manutenzione, (all.2- foto da n.1 a10). La cantina risulta in mediocre stato manutentivo sia nella pavimentazione e sia nelle pareti interne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da n.2 abitazioni, n.2 negozi e n.3 locali ad uso deposito, ha l'accesso indipendente; non vi sono parti comuni e non è costituito nessun condominio. Si precisa che la particella n.2077 attraverso la quale si accede all'appartamento pignorato risulta censita all'Agenzia delle Entrate come corte esclusiva al mappale 612 sub 8 (confronta con all.6); tali ditte, sono attualmente intestati al debitore. Pertanto sarebbe opportuno, al fine di permettere l'accesso all'appartamento, creare una servitù di passaggio sulla particella 2077 a favore del sub 7 (oggetto di pignoramento).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti ipocatastali del ventennale dei beni censiti oggetto di esecuzione, non riportano la presenza di diritti di servitù o di usi civici.

Si evidenzia di quanto riportato nel capitolo "parti comuni", relativo alla particella 2077 (ad oggi corte esclusiva del sub 8, vedi all. nn. 5-6, ed antistante il sub 7, oggetto dell'attuale pignoramento, ed entrambe di proprietà dell'esecutato.

Ai fini della vendita andrebbe costituita apposita servitù di passaggio sulla p.lla 2077 a favore del sub 7, il cui concedente sarebbe lo stesso sig.**** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte si presenta in buono stato di manutenzione.

Fondazioni: fondazioni del tipo continuo in muratura;

Esposizione: l'appartamento in oggetto ha esposizione prevalente a nord-est per due facciate, mentre le restanti, una è adiacente ad altra unità immobiliare, una dà sul vano scala condominiale e altra è posta verso sud-est;

Altezza interna utile: h. 3,15 ml.;

Strutture verticali: la struttura verticale dell'edificio è in muratura portante;

Solai: latero-cemento;

Copertura: copertura a terrazza in latero-cemento;

Pareti esterne: tamponatura in laterizio e finitura con intonaco del tipo civile e tinteggiatura;

Pareti interne: mattoni forati intonacati e tinteggiati con pittura semi-lavabile;

Pavimentazione interna: mattonelle in gres porcellanato in tutti gli ambienti, pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica nei bagni;

Infissi interni: porte in legno tamburato; Infissi esterni: alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera e

persiane in alluminio;

Impianto elettrico: è del tipo sfilabile a norma di legge

impianto idrico: è servito dall'acquedotto comunale

impianto termico: con stufa a biomassa autonoma, con termosifoni in ghisa, è presente impianto di raffrescamento del tipo a split con unità esterne;

altri impianti: gli scarichi delle acque reflue sono allacciati alla pubblica fognatura;

Posto auto:

Soffitta, cantina o simili: è presente al piano interrato una cantina, dove è collocato l'impianto autoclave a servizio dell'appartamento.

Dotazioni condominiali: nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE

Dai sopralluoghi effettuati il 23/11/2023 e il 26/03/2024 (all. 15), l'immobile risulta arredato e abitato sia dal debitore Sig. **** Omissis **** e sia dal figlio **** Omissis ****, come si evince dallo stato di famiglia (all.16).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 20/03/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/03/1996 al 16/03/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
RANUCCI RAFFAELE	20/03/1996			64769	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	30/03/1996			5947	4407
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2007	**** Omissis ****	RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 26/07/2007
 Reg. gen. 28889 - Reg. part. 9725
 Quota: 1/1
 Importo: € 280.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 140.000,00
 Rogante: Selvaggio Bianca Maria
 Data: 18/07/2007
 N° repertorio: 144054
 N° raccolta: 6622

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 21/02/2023

Reg. gen. 4931 - Reg. part. 3220

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Terracina (LT) con destinazione urbanistica "zona C-5" - "Ristrutturazione ed espansione residenziale".

Il P.R.G. del Comune di Terracina è stato approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28/11/1972. Non risultano sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità di diritti demaniali nè di uso civico.

Si rileva che il fabbricato di cui all'unità immobiliare in oggetto ricade in un'area del P.T.P.R adottato con D.G.R. n.556 del 58/07/2007 e n.1025 del 21/12/2007 Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e rettificato con DGR 670 del 02/08/2022 come tav. A "paesaggio degli insediamenti urbani" e ricade nella fascia di rispetto del fiume Sisto ai sensi dell'art. 35 delle Norme; nella tav. B ricade nella fascia di protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua ai sensi dell'art 36 delle Norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

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 risulta agibile.

A seguito di regolare accesso agli atti, presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Terracina, si riscontra che:

l'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza (costituito da piano seminterrato, terra e primo) edificato con progetto approvato in data 15/03/1962 e 16/09/1963, le cui opere di costruzione sono iniziate in data 15 febbraio 1963 e terminate nel novembre 1964, nel fascicolo agli atti del S.U.E non è presente nessun elaborato grafico di progetto. Quanto sopra indicato è riportato nella nota del Sindaco di Terracina del 27 marzo 1968 (all.9), da cui si desume che la consistenza riguarda l'intero fabbricato da terra a cielo e con la realizzazione al piano terra di locali commerciali e al primo di un solo appartamento al piano primo. Nella stessa lettera non viene riportata nessun estremo della Licenza Edilizia.

Tenuto conto che dall'esame della planimetria catastale risulta evidente che il piano primo è stato frazionato in n.2 u.i. ma non risulta acquisito il titolo edilizio autorizzativo.

Per ciò che concerne la regolarità edilizia dell'appartamento, oggetto della presente stima, dai documenti agli atti presso del S.U.E. non si riscontra alcun documento urbanistico inerente il frazionamento immobiliare, ma essendo un fabbricato ante '67, il frazionamento si intende da legittimare con apposito titolo edilizio da concordare con il S.U.E. Comune di Terracina, (S.C.I.A. a sanatoria, Accertamento di conformità, Certificato di Stato Legittimo).

Sono, inoltre, presenti agli dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune n.3 istanze rispettivamente:

1 - prot. n.32834 del 01/04/1986 a nome di **** Omissis **** per una superficie oggetto di sanatoria di mq.96,50(vedi all.8);

2 - prot. n.64210 del 24/11/1986 a nome di **** Omissis **** per una superficie oggetto di sanatoria di mq. 13,06 (vedi all.8);

3 - prot. n.33780 del 03/04/1987 a nome di **** Omissis **** per una superficie oggetto di sanatoria di circa mq.7,00 (vedi all. 8); è presente agli atti un tavola di rilievo da cui si evince che la parte abusiva è relativa all'ampliamento della cucina al piano terra.

Le istanze di condono edilizio nn.32834 e 64210 agli atti del S.U.E. del Comune non contengono nessuna elaborato grafico di sanatoria e non riportano i dati catastali dell'immobile oggetto di sanatoria, vedi all. 8.

Le domande di sanatoria, di cui sopra, sono ad oggi inevase, sebbene il Comune abbia richiesto documentazione integrativa con lettere prot.91260 del 12/12/1997 e 81301 del 21/03/2002

Il fabbricato immobiliare, di cui è parte integrante l'appartamento oggetto di pignoramento è provvisto di abitabilità riconosciuta con autorizzazione del 27 maggio 1968 (all.9) ed è stato redatto il collaudo statico a firma dell'ing. Emilio Meschini il 06/05/1967 con prot.21267 del 15/05/1967 Prefettura di Latina, confronta all. n.10.

Si precisa che presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Terracina è stato estrapolato (all. n.11) la rappresentazione grafica dell'aerofotogrammetria del 1968, nella quale risulta la realizzazione del fabbricato, di cui l'appartamento in oggetto ne è parte integrante, ciò ad ulteriore conferma che il fabbricato sia da considerarsi un ante '67.

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.

Dai sopralluoghi effettuati e dall'esame della documentazione presente allo Sportello Unico Edilizia si rileva:

Piano terra: esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e ultimo progetto presentato (consistente nell'elaborato grafico di condono edilizio presentato con prot.n.33780 del 03/04/1987) con indicazione dell'ampliamento della cucina ed oggetto della domanda di condono;

Piano interrato: non si può indicare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e ultimo progetto presentato, in quanto non è presente nessun elaborato grafico di progetto.

Piano primo: non si può indicare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e ultimo progetto presentato, in quanto non è presente nessun elaborato grafico di progetto.

Si precisa che per il piano interrato e primo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi avviene per il confronto con la planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate prot. 4651/78 e si è appurato che le difformità consistono in: piano terra: ampliamento abusivo della cucina; piano primo: frazionamento da un appartamento in due appartamenti e nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto sopra rappresentato e per le difformità riscontrate al valore di stima verrà detratto il costo delle

relative pratiche di Condono Edilizio (diritti di istruttoria, oneri urbanistici, compensi del professionista, tasse istruttorie, ecc), e il costo dell'istanza per regolarizzare il frazionamento dell'appartamento sub 7. Di ciò si è tenuto conto nella stima del bene.

Relativamente agli impianti, nonostante la non disponibilità delle certificazioni, si è accertato che gli stessi sono stati realizzati a regola d'arte.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si evidenziano vincoli od oneri condominiali

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.

Il bene oggetto di stima è posto in vendita in UNICO LOTTO

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via San Felice Circeo n.##78##, scala unica, piano 1S-T-1*

Appartamento sito in via San Felice Circeo n.**** Omissis **** nel territorio del comune di Terracina. L'unità immobiliare è parte di un complesso di maggiore consistenza articolato su due piani fuori terra (all. n.1) in cui sono presenti al piano terra due attività commerciali adibite rispettivamente a bar e ristorante. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, fognature, acquedotto ed illuminazione) ma scarsa è la presenza di scuole ed uffici pubblici. I parcheggi pubblici sono collocati lungo la viabilità. L'appartamento pignorato è così composto: piano interrato da cantina (foto da 1 a 10) al piano terra da cucina e zona pranzo, piano primo da soggiorno, disimpegno, wc, bagno e n.2 camere letto. L'altezza al piano terra è di mt.3,10, mentre al piano primo è di mt.3,17. Nei sopralluoghi effettuati in data 23/11/2023 e 24/03/2024, si è rilevato la presenza di una scala interna ad esclusivo dell'unità immobiliare che serve tutti i piani dell'appartamento; si porta a conoscenza che la copertura dell'unità immobiliare è piana con terrazza praticabile, il cui accesso avviene per mezzo della suddetta scala interna, per una superficie di circa mq.44,00. l'accesso all'unità immobiliare è indipendente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 612, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 283.560,75

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.

Dagli accertamenti eseguiti sono scaturiti i seguenti valori:

Risultato dedotto da Agenzie Immobiliari site in Terracina e San felice Circeo ed operatori del settore per abitazioni simili a quella oggetto di stima si è accertato un valore commerciale medio di riferimento pari a €/mq.2.550,00; Risultato interrogazione OMI (all. n.12): - Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia: LATINA - Comune: TERRACINA - Fascia/zona: Suburbana – Strada p.le San Felice Terracina/ parte Via Mediana/ I tratto Strada Lestra Mattoni – Strada della Crocetta. Codice di zona: E3 Microzona catastale:4 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: ottimo - Valore di mercato: Minimo €/mq.2.150 - Massimo €/mq.3.100,00. Con riferimento alla banca dati OMI-quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sopra riportate lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore pari a €/mq.2.400,00;

Dalla media dei due valori ottenuti dalle indagini, si ottiene il prezzo medio €/mq.2.475,00.

Per quanto sopra rappresentato si ritiene congruo applicare il prezzo di €/mq.2.475,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via San Felice Circeo n.##78##, scala unica, piano 1S-T-1*	113,00 mq	2.475,00 €/mq	€ 283.560,75	100,00%	€ 283.560,75
				Valore di stima:	€ 283.560,75

Valore di stima: € 283.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, tasse istruttorie e spese professionista	7,00	%

Valore finale di stima: € 263.710,80

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 18/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Taddia Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - ortofoto (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 2 Foto - elaborato fotografico (Aggiornamento al 21/11/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - atto di donazione e accettazione donazione (Aggiornamento al 22/11/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura catastale storica sub 7 (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - planimetria catastale sub 7 - elab planimetrico (Aggiornamento al 02/11/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - elaborato grafico progetto - istanze sanatoria (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - permesso abitabilità - nota sindaco (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - collaudo statico (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - rappr. grafica aerofotogrammetria 1968 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - valutazione OMI (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - rilievo stato di fatto (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - certificato di residenza e stato libero (Aggiornamento al 22/02/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via San Felice Circeo n.##78##, scala unica, piano 1S-T-1*

Appartamento sito in via San Felice Circeo n.**** Omissis **** nel territorio del comune di Terracina. L'unità immobiliare è parte di un complesso di maggiore consistenza articolato su due piani fuori terra (all. n.1) in cui sono presenti al piano terra due attività commerciali adibite rispettivamente a bar e ristorante. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, fognature, acquedotto ed illuminazione) ma scarsa è la presenza di scuole ed uffici pubblici. I parcheggi pubblici sono collocati lungo la viabilità. L'appartamento pignorato è così composto: piano interrato da cantina (foto da 1 a 10) al piano terra da cucina e zona pranzo, piano primo da soggiorno, disimpegno, wc, bagno e n.2 camere letto. L'altezza al piano terra è di mt.3,10, mentre al piano primo è di mt.3,17. Nei sopralluoghi effettuati in data 23/11/2023 e 24/03/2024, si è rilevato la presenza di una scala interna ad esclusivo dell'unità immobiliare che serve tutti i piani dell'appartamento; si porta a conoscenza che la copertura dell'unità immobiliare è piana con terrazza praticabile, il cui accesso avviene per mezzo della suddetta scala interna, per una superficie di circa mq.44,00. L'accesso all'unità immobiliare è indipendente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 612, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Terracina (LT) con destinazione urbanistica "zona C-5"- "Ristrutturazione ed espansione residenziale". Il P.R.G. del Comune di Terracina è stato approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28/11/1972. Non risultano sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità di diritti demaniali nè di uso civico. Si rileva che il fabbricato di cui all'unità immobiliare in oggetto ricade in un'area del P.T.P.R adottato con D.G.R. n.556 del 58/07/2007 e n.1025 del 21/12/2007 Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e rettificato con DGR 670 del 02/08/2022 come tav. A "paesaggio degli insediamenti urbani" e ricade nella fascia di rispetto del fiume Sisto ai sensi dell'art. 35 delle Norme; nella tav. B ricade nella fascia di protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua ai sensi dell'art 36 delle Norme.

Prezzo base d'asta: € 263.710,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 263.710,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via San Felice Circeo n.##78##, scala unica, piano 1S-T-1*		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 612, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	113,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui l'appartamento pignorato fa parte è in ottime condizioni di manutenzione. Le finiture interne dell'abitazione al piano terra (cucina) e piano primo sono di buona finitura e si presentano in ottime condizioni di manutenzione, (all.2- foto da n.1 a10). La cantina risulta in mediocre stato manutentivo sia nella pavimentazione e sia nelle pareti interne.		
Descrizione:	Appartamento sito in via San Felice Circeo n.**** Omissis **** nel territorio del comune di Terracina. L'unità immobiliare è parte di un complesso di maggiore consistenza articolato su due piani fuori terra (all. n.1) in cui sono presenti al piano terra due attività commerciali adibite rispettivamente a bar e ristorante. Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, fognature, acquedotto ed illuminazione) ma scarsa è la presenza di scuole ed uffici pubblici. I parcheggi pubblici sono collocati lungo la viabilità. L'appartamento pignorato è così composto: piano interrato da cantina (foto da 1 a 10) al piano terra da cucina e zona pranzo, piano primo da soggiorno, disimpegno, wc, bagno e n.2 camere letto. L'altezza al piano terra è di mt.3,10, mentre al piano primo è di mt.3,17. Nei sopralluoghi effettuati in data 23/11/2023 e 24/03/2024, si è rilevato la presenza di una scala interna ad esclusivo dell'unità immobiliare che serve tutti i piani dell'appartamento; si porta a conoscenza che la copertura dell'unità immobiliare è piana con terrazza praticabile, il cui accesso avviene per mezzo della suddetta scala interna, per una superficie di circa mq.44,00. l'accesso all'unità immobiliare è indipendente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dai sopralluoghi effettuati il 23/11/2023 e il 26/03/2024 (all. 15), l'immobile risulta arredato e abitato sia dal debitore Sig. **** Omissis **** e sia dal figlio **** Omissis ****, come si evince dallo stato di famiglia (all.16).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 26/07/2007
Reg. gen. 28889 - Reg. part. 9725
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Selvaggio Bianca Maria
Data: 18/07/2007
N° repertorio: 144054
N° raccolta: 6622

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 21/02/2023
Reg. gen. 4931 - Reg. part. 3220
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura