

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Peronti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2020 del R.G.E.

promossa da

ROMEO SPV S.r.l.

Codice fiscale: 04376900231

Partita IVA: 04376900231

Piazzetta Monte n.1

37121 - Verona (VR)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2020 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 381.908,45	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

In data 03/04/2021, il sottoscritto Ing. Peronti Alessandro, con studio in Viale Della Vittoria, 41 - 04019 - Terracina (LT), email ing.alessandroperonti@gmail.com, PEC alessandro.peronti@ingpec.eu, Tel. 339 7067597, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Terracina (LT) - Loc. Borgo Hermada - intersezione Via Angelo Sani / Via Teodorico

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, costituente un unico lotto situato nel Comune di Terracina, in Località Borgo Hermada all'altezza dell'intersezione tra le due arterie stradali comunali, denominate Via Angelo Sani e Via Teodorico, di proprietà della Il contesto in cui è inserito risulta essere di tipo residenziale di recente edificazione, distante circa 400 metri dal centro del Borgo di appartenenza e circa 4 km dal mare. L'immobile risulta essere totalmente privo di delimitazioni sui due fronti stradali, con libero accesso dai marciapiedi posti a ridosso delle strade sopra richiamate. Sui restanti due fronti interni sono materializzate recinzioni in muratura che separano detto lotto dai terreni confinanti. Le consistenze oggetto della presente procedura sono censite in catasto con le particelle 615, 617, 332 e 46 tutte ricadenti sul foglio 173 del Comune di Terracina.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Terracina (LT) - Loc. Borgo Hermada - intersezione Via Angelo Sani / Via Teodorico

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato catastalmente con le particelle 46, 332, 615 e 617 del foglio 173 del comune di Terracina, è pervenuto alla in forza di atto di compravendita del Notaio Ranucci Raffaele in data 4 marzo 1994, recante rep.n. 56.429. In tale occasione la ha acquistato dalla la piena proprietà dell'intero appezzamento di terreno in questione.

CONFINI

La proprietà in questione, individuata con le particelle 46, 332, 615 e 617, risulta essere per due lati confinante con le strade comunali denominate Via Teodorico e Via Angelo Sani, precisamente lungo i versanti nord-ovest e sud-ovest, mentre per i restanti due lati, quello nord-est e quello sud-est, confina con immobili di altra proprietà identificati catastalmente con le particelle 380 e 635.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	55,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	216,00 mq	216,00 mq	1,00	216,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	2369,00 mq	2369,00 mq	1,00	2369,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	55,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2695,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2695,00 mq		

Trattasi di terreno totalmente pianeggiante, in un buono stato manutentivo anche se totalmente privo di recinzione lungo i confini prospicienti i due fronti stradali. Lo stesso risulta essere totalmente libero da

edificazione e da piantumazione, allo stato attuale incolto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1992 al 04/01/1994		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.16 Reddito dominicale € 2,14 Reddito agrario € 1,90
Dal 06/08/1992 al 04/01/1994		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,31
Dal 04/01/1994 al 04/03/1994		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.16 Reddito dominicale € 2,14 Reddito agrario € 1,90
Dal 04/01/1994 al 04/03/1994		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,34
Dal 18/02/1994 al 04/03/1994		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 615 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.23.69 Reddito dominicale € 23,49 Reddito agrario € 20,80
Dal 18/02/1994 al 04/03/1994		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 617 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 0,55 Reddito agrario € 0,48
Dal 04/03/1994 al 20/10/1994		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 615

	per 1000/1000##	Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.23.69 Reddito dominicale € 23,49 Reddito agrario € 20,80
Dal 04/03/1994 al 20/10/1994		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 617 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 0,55 Reddito agrario € 0,48
Dal 04/03/1994 al 10/01/2022		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,34
Dal 04/03/1994 al 10/01/2022		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.16 Reddito dominicale € 2,14 Reddito agrario € 1,90
Dal 20/10/1994 al 10/01/2022		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 617 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 0,55 Reddito agrario € 0,41
Dal 20/10/1994 al 10/01/2022		Catasto Terreni Fg. 173, Part. 615 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.23.69 Reddito dominicale € 23,49 Reddito agrario € 20,80

Dalla visione degli atti catastali storici si evince che l'immobile attualmente identificato con la particella 46 del foglio 173, era originariamente di una consistenza complessiva di mq 7.340,00. La stessa a far data dal 29/04/1971 era nella piena titolarità dell'

Con frazionamento del 05/01/1985, la particella 46 è stata variata generando le particelle 323, 324, 325 e 326 e la restante 46 di mq 1.030,00. Con ulteriore frazionamento del 24/02/1988, la consistenza della particella 46 venne ridotta agli attuali mq 55,00.

In data 06/08/1992 con atto a rogito della dott.ssa Quattrociocchi Carla Notaio in Cisterna di Latina recante rep.n. 40.733 la titolarità del bene è stata trasferita alla

proprietà per 1/3, al
usufrutto , alla
proprietà per 1/3,
proprietà per 1/3.

In data 04/01/1994 con atto a rogito del Notaio Quattrociocchi Carla in Cisterna di Latina, recante rep.n. 45.828, la titolarità del bene è stata trasferita alla proprietà per 1000/1000.

Con Atto pubblico del 04/03/1994 a rogito della dott. Ranucci Raffaele Notaio in Terracina recante rep.n.

56.429, la ha ceduto la piena proprietà del bene alla
proprietà per 1000/1000.

La particella 332 del medesimo foglio 173 di qualità seminativo, era parte precedentemente della particella 237 ed originariamente della particella 47.

Con frazionamento del 05/01/1985, è stata generata l'attuale particella 332 di mq 216,00, nella titolarità dei sig.ri
proprietà per 1/2 e
proprietà per 1/2.

In data 06/08/1992 con atto a rogito della dott.ssa Quattrococchi Carla Notaio in Cisterna di Latina recante rep.n. 40.733 la titolarità del bene è stata trasferita ai sig.ri

proprietà per 1/3,
usufrutto,
proprietà per 1/3, e
proprietà per 1/3.

In data 04/01/1994 con atto a rogito del Notaio Quattrococchi Carla in Cisterna di Latina, recante rep.n. 45.828, la titolarità del bene è stata trasferita alla
proprietà
per 1000/1000.

Con Atto pubblico del 04/03/1994 a rogito della dott. Ranucci Raffaele Notaio in Terracina recante rep.n. 56.429, la ha ceduto la piena proprietà del bene alla
proprietà per 1000/1000.

La particella 615 del medesimo foglio 173 di qualità seminativo è stata generata anch'essa dalla originaria particella 47. La stessa fu parte precedentemente della particella 235 (dal 04/09/1981 al 24/02/1988) e successivamente parte della particella 436 (dal 24/02/1988 al 24/01/1994).

Con frazionamento del 24/01/1994, è stata generata l'attuale particella 615 di mq 2.369,00, nella titolarità catastale dei sig.ri

comproprietà per 10/21,
comproprietà per 10/21,
comproprietà per 11/21,
comproprietà per 10/21,

comproprietario per 11/21,

comproprietà per 10/21 e

comproprietà per 10/21, nonostante con atto pubblico in data 20/03/1974 del dott.

Pisapia Raffaello Notaio in Terracina, recante rep.n. 43.779, la titolarità del bene era stata trasferita ai sig.ri
proprietà per 1/2 e
proprietà per 1/2.

In data 18/02/1994 con atto a rogito del dott. Pisapia Raffaello Notaio in Terracina, recante rep.n. 103.003, la titolarità del bene è stata trasferita alla
proprietà per
1000/1000.

Con Atto pubblico del 04/03/1994 a rogito della dott. Ranucci Raffaele Notaio in Terracina recante rep.n. 56.429, la ha ceduto la piena proprietà del bene alla
proprietà per 1000/1000.

Al solo fine della continuità storica, in data 15/05/2001 è stata inserita in atti catastali la voltura n.4654.1 del 1994 relativa all'atto di rettifica a rogito del dott. Pisapia Raffaello Notaio in Terracina, recante rep.n. 103.796 del 20/10/1994, per l'errata indicazione della ditta venditrice nel suo precedente atto rep. 103.003 del 18/02/1994 da
proprietà per 1000/1000 ad esatta

proprietà per 1000/1000.

Si evidenzia che il nominativo relativo all'ultima ed attuale intestazione catastale risulta essere non corrispondente con le titolarità dichiarate sugli atti di compravendita e con il reale nominativo della
L'attuale intestazione catastale risulta essere
proprietà, nonostante il nominativo reale fosse
proprietà per 1000/1000 e la reale titolarità ad oggi risulta essere in capo alla

proprietà per 1000/1000.

La particella 617, ricadente sullo stesso foglio catastale 173 di qualità seminativo è stata generata anch'essa dalla originaria particella 47. La stessa fu parte precedentemente della particella 499 (dal 07/06/1990 al 25/10/1991), successivamente parte della particella 533 (dal 25/10/1991 al 24/01/1994).

Con frazionamento del 24/01/1994, è stata generata l'attuale particella 617 di mq 55, nella titolarità catastale con atto pubblico del dott. Pisapia Raffaello Notaio in Terracina, recante rep.n. 43.779 dei sig.ri
proprietà per 1/2 e
proprietà per 1/2.

In data 18/02/1994 con atto a rogito del dott. Pisapia Raffaello Notaio in Terracina, recante rep.n. 103.003, la titolarità del bene è stata trasferita alla
proprietà per 1000/1000.

Con Atto pubblico del 04/03/1994 a rogito della dott. Ranucci Raffaele Notaio in Terracina recante rep.n. 56.429, la
ha ceduto la piena proprietà del bene alla
proprietà per 1000/1000.

Come per la particella 615, al solo fine della continuità storica, in data 15/05/2001 è stata inserita in atti catastali la voltura n.4654.1 del 1994 relativa all'atto di rettifica a rogito del dott. Pisapia Raffaello Notaio in Terracina, recante rep.n. 103.796 del 20/10/1994, per l'errata indicazione della ditta venditrice nel suo precedente atto rep. 103.003 del 18/02/1994 da
proprietà per 1000/1000 ad esatta
proprietà per 1000/1000.

Si evidenzia che il nominativo relativo all'ultima ed attuale intestazione catastale risulta essere non allineata con gli atti di compravendita e con il reale nominativo della
L'attuale intestazione catastale risulta essere
proprietà, nonostante il nominativo reale fosse
proprietà per 1000/1000 e la reale titolarità ad oggi risulta essere in capo alla
proprietà per 1000/1000.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
173	46				Vigneto	5	00.00.55 mq	0,31 €	0,34 €	
173	332				Seminativo	3	00.02.16 mq	2,14 €	1,9 €	
173	615				Seminativo	3	00.23.69 mq	23,49 €	20,8 €	
173	617				Seminativo	3	00.00.55 mq	0,55 €	0,41 €	

Corrispondenza catastale

Dalla visione della documentazione catastale depositata presso l'Ufficio territoriale di Latina, si è potuto riscontrare che l'attuale intestazione delle due particelle, la 615 e la 617, non risulta essere allineata con i titoli di proprietà. La stessa risulta essere per piena proprietà a seguito di ultimo atto di rettifica del dott. Pisapia Raffaello Notaio in Terracina, recante rep.n. 103.796 del 20/10/1994, per l'errata indicazione della ditta venditrice nel suo precedente atto rep. 103.003 del 18/02/1994 da proprietà per 1000/1000 ad esatta proprietà per 1000/1000.

Sarà necessario effettuare una comunicazione all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali per far aggiornare la corretta intestazione delle due particelle in questione con titolarità alla proprietà per 1000/1000, giusto atto pubblico del 04/03/1994 a rogito della dott. Ranucci Raffaele Notaio in Terracina recante rep.n. 56.429.

Tale condizione non preclude il trasferimento del bene.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare.

PATTI

L'appezzamento di terreno in oggetto risulta essere ad oggi in totale stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

L'intero appezzamento di terreno circostante e l'immobile oggetto di pignoramento si presentano in un sufficiente stato manutentivo, seppur incolto e con libero accesso per mancanza di delimitazioni perimetrali lungo i due confini prospicienti i fronti su le strade comunali.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù , livelli o usi civici ricadenti sui terreni in questione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato risulta essere un terreno edificabile ad oggi privo di edificazione. Lo stesso si presenta nella qualità di terreno incolto e libero da piantumazione, con sola presenza di erbe infestanti.

L'intero appezzamento rientra pienamente nella lottizzazione tipo del Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio di Borgo Hermada approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 166 del 27 febbraio 1978, in

Zona C3a (espansione residenziale) con indice fondiario di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.
Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Terracina in data 17 dicembre 2021, recante protocollo numero 83454.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Le consistenze risultano essere nella disponibilità della eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1994		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ranucci Raffaele	04/03/1994	56429	10424
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/03/1994	4742	3252
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 04/03/1994 le particelle di terreno identificate con i numeri 46, 332, 615 e 617 di rispettivi mq 55, mq 216, mq 2.369 e mq 55, complessivamente per mq 2.695,00 sono state acquistate dalla con atto pubblico a rogito del dott. Ranucci Raffaele Notaio in Terracina recante rep.n. 56.429. Detti immobili pervennero a loro volta con i seguenti atti. Le particelle di terreno identificate con il numero 46 e 332 fino alla data del 04/03/1994 erano nella titolarità della giusto atto di compravendita del 04/01/1994 della Dott.ssa Quattrococchi Carla recante numero di repertorio 45.828. Le particelle di terreno

identificate con il numero 615 e 617 fino alla data del 04/03/1994 erano nella titolarità della giusto atto di compravendita del 18/02/1994 della Dott. Pisapia Raffaello recante numero di repertorio 102.003, successivamente rettificato per esatta intestazione in data 20/10/1994 dallo stesso Notaio con stipula recante repertorio numero 103.706. La titolarità è rimasta invariata fino ad oggi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione ipotecaria a garanzia di credito tributario ai sensi ex art.77 DPR 602/73
Iscritto a Latina il 08/10/2003
Reg. gen. 27472 - Reg. part. 5549
Importo: € 10.539.069,92
A favore di Servizio riscossione tributi conc. di Latina
Contro
Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina
Data: 07/10/2003
N° repertorio: 55069
Note: Formalità gravante fra gli altri su gli immobili foglio 173 particella 46 e 332.
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Latina il 05/11/2005
Reg. gen. 35926 - Reg. part. 11158
Importo: € 11.892.287,00
A favore di Servizio riscossione tributi conc. di Latina
Contro
Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina con sede a Latina
Data: 27/10/2005
N° repertorio: 37593
Note: Formalità gravante fra gli altri su gli immobili foglio 173 particella 46 e 332.
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 16/03/2015
Reg. gen. 5175 - Reg. part. 703
Importo: € 1.291.142,25
A favore di Banca di Roma S.p.a.
Contro
Rogante: Dott. Ranucci Raffaele
Data: 04/05/1995
N° repertorio: 61522
Note: Formalità gravante su tutti i terreni oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 08/09/2020

Reg. gen. 17289 - Reg. part. 12418

A favore di ROMEO SPV S.r.l.

Contro

Note: Formalità gravante su tutti i terreni oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade secondo il vigente Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio di Borgo Hermada approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Terracina con atto n. 166 del 27 febbraio 1978, in Zona C3a (espansione residenziale) con indice fondiario di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno ineditato. Non risultano procedure avviate e titoli edilizi rilasciati o in fase di rilascio a nome della esecutata per i terreni oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali in quanto di terreno incolto non ricadente all'interno di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'espressione numerica quantificante il valore unitario da attribuire all'oggetto da stimare deve considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili tenendo presente il mercato immobiliare di zona ed i valori unitari dei vari osservatori immobiliari, analizzando l'attuale situazione del mercato immobiliare nella sua più completa totalità.

Con criteri di stima si intendono gli aspetti economici di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima, in funzione del quale è possibile stimare differenti valori o aspetti economici del bene stesso. I criteri di stima usati nell'estimo sono:

- Valore di mercato: è la capacità di un bene di essere scambiato con altri o con moneta nel libero mercato, indipendentemente dalla utilità ritratta, l'espressione numerica dove la domanda e l'offerta si incontrano

dopo che ognuna delle parti abbia contrattato le proprie esigenze, dove l'acquirente prende coscienza del bene, concorda la data di immissione in possesso e stabilisce le modalità di pagamento, magari avvalendosi di erogazione di fondi da parte di enti finanziatori dando il bene stesso in garanzia.

- Valore di costo: sono i costi sostenuti o da sostenere per produrre un bene.
- Valore di trasformazione: è la convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene, ottenuta dal confronto fra mezzi impiegati e risultati ottenuti.
- Valore d'uso: è la capacità di un bene di fornire utilità indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta.

Ciascuno dei criteri suddetti si avvale di differenti procedimenti di stima appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto.

Nel caso di beni immobili quali terreni, come nel nostro caso, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto, ecc., non può prescindere dalle potenzialità di trasformazione che i sedimi stessi possiedono.

Il valore del bene quindi sarà determinato non tanto dalle condizioni fisiche in essere, area nuda, quanto dalla possibile, o meno, sua mutazione in senso edificatorio, nella qualità di area costruita. A parità di tutti gli altri elementi il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti sedimi, si basa essenzialmente sulla quantità di volumetria che il bene consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Si ritiene pertanto di utilizzare il procedimento del Valore di Trasformazione in quanto consente di determinare il valore di mercato del bene suscettivo di essere trasformato attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (valore di mercato) ed i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa (costi di produzione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc..).

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Terracina (LT) - Loc. Borgo Hermada - intersezione Via Angelo Sani / Via Teodorico

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, costituente un unico lotto situato nel Comune di Terracina, in Località Borgo Hermada all'altezza dell'intersezione tra le due arterie stradali comunali, denominate Via Angelo Sani e Via Teodorico, di proprietà Il contesto in
cui è inserito risulta essere di tipo residenziale di recente edificazione, distante circa 400 metri dal centro del Borgo di appartenenza e circa 4 km dal mare. L'immobile risulta essere totalmente privo di delimitazioni sui due fronti stradali, con libero accesso dai marciapiedi posti a ridosso delle strade sopra richiamate. Sui restanti due fronti interni sono materializzate recinzioni in muratura che separano detto lotto dai terreni confinanti. Le consistenze oggetto della presente procedura sono censite in catasto con le particelle 615, 617, 332 e 46 tutte ricadenti sul foglio 173 del Comune di Terracina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 173, Part. 46, Qualità Vigneto - Fg. 173, Part. 332, Qualità Seminativo - Fg. 173, Part. 615, Qualità Seminativo - Fg. 173, Part. 617, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 381.908,45

Nella fattispecie in esame, trattandosi di terreno edificabile con destinazione residenziale, i movimenti immobiliari su immobili simili non sono così frequenti da consentire di creare un set di valori di riferimento la cui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale ed inoltre tali eventuali valori non sono nemmeno facilmente rintracciabili in quanto gli operatori del settore tendono a non divulgare alcuni dei dati finanziari inerenti all'operazione in corso. Pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato faremo riferimento al procedimento del valore di trasformazione, che si riconduce alla seguente formula :

$$Vt = (Vm - (Kc + Oc + Op + Of + P)) / (1+r)^n$$

dove:

Vt è il valore di mercato dell'area oggetto di stima;

Vm è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;

Kc è il costo tecnico di costruzione

Oc è il costo relativo agli oneri (urbanizzazione primaria e secondaria, contributo di concessione commisurato al costo di costruzione e monetizzazione di aree per standard);

Op è il costo degli onorari professionali;

Of è il costo degli oneri finanziari;

P è il profitto lordo dei tributi conseguiti dal promotore immobiliare;

r è il saggio di sconto, o di anticipazione temporale;

n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;

Determinazione dei ricavi Vm

Si è proceduto alla identificazione delle aree individuate dalla Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio di Borgo Hermada approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 166 del 27 febbraio 1978, previa visione dalle cartografie e delle relative norme tecniche rilasciate dal Comune di Terracina. L'intero lotto di terreno rientra pienamente nell'area edificabile di tipo C3a (espansione residenziale) con indice fondiario di fabbricabilità di 1,5 mc/mq. Il lotto di terreno risulta avere un'estensione catastale di mq 2.695,00.

Dagli standard urbanistici relativi ne consegue che potranno essere realizzati mc 4.042,50 (2.695,00 mq x 1,50) e mq di S.l. 1.263,28 (4.042,50 mq / 3,20). Per quanto concerne le superfici accessorie si ritiene congruo che queste possano essere realizzate (fra pertinenze scoperte e pertinenze coperte) nella misura di circa il 30% della S.l. realizzabile e cioè mq 378,98.

Al fine di stabilire i valori di mercato unitari degli immobili della zona in oggetto si è ritenuto fondato prendere in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative alla località ove è situato il terreno (che assegna alle abitazione civili in ottimo stato un valore di mercato a mq variabile da € 1.500,00 a € 1.700,00), oltre che effettuare una indagine di mercato diretta tramite consultazione di tecnici specializzati e agenzie immobiliari che fissano un prezzo di vendita a mq variabile da € 1.500,00 a € 2.000,00). Si può comunque affermare che l'indagine stessa ha evidenziato una stazionarietà del mercato immobiliare nella zona in questione.

Il prezzo unitario di riferimento è quindi il seguente :

€ 1.900,00/mq relativamente alla tipologia Abitazione civile

€ 650,00/mq relativamente alla tipologia Accessori abitativi (media fra coperte e scoperte)

Ne consegue che il valore di mercato dei ricavi possa essere così stabilito:

$$Vm = mq 1.263,28 \times \text{€/mq } 1.900,00 + mq 378,98 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 2.646.574,22$$

Determinazione del costo tecnico di costruzione Kc

I costi ordinari di costruzione per interventi simili a quello ipotizzato sono stati assunti attraverso indagini condotte nel settore edile e possono essere quantificati come una percentuale (circa 50%) relativa al fabbricato edificabile fuori terra. Tale costo di costruzione, pur calcolato soltanto in base alla volumetria edificabile residenziale fuori terra, comprende anche il costo di un piano interrato di tipo ordinario, come usualmente avviene nella pratica professionale. Il costo di costruzione comprende anche i costi ordinari per le sistemazioni esterne, parcheggi e le aree a verde.

Si esprime il seguente valore di costo complessivo : Kc = € 1.323.287,11

Determinazione dei costi per oneri concessori Oc

Per la determinazione di Oc si è fatto riferimento a quanto dispone il Comune di Terracina e si è provveduto ad ipotizzare i più probabili costi relativi al contributo sul costo di costruzione (realizzazione di 18 unità residenziali di circa utili mq 65,00 cadauna per un totale di utili mq 1.170,00 di superficie residenziale e di circa 302,20 mq di superficie utile accessoria), oneri di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria (per una volumetria complessiva di circa mc 3.789,84

(mq 1.263,28 x h. 3,00 m)), oltre a considerare la monetizzazione delle aree a standard (pari al 50% del contributo di costruzione).

Determinazione Oneri di Urbanizzazione ai sensi della D.C.C. n. 34 del 31/05/2021 - Comune di Terracina:

$$mc \ 3.789,84 \times 21,57 \text{ €/mq} = \text{€ } 81.746,85$$

Determinazione Costo di Costruzione ai sensi della D.C.C. n. 35 del 31/05/2021 - Comune di Terracina:

Il costo di costruzione per nuovi edifici, ai sensi dell'art.16 comma 9 del DPR 380/2001 viene determinato in €/mq 425,33, applicando il prospetto di calcolo da Modello 801/1977 con le superfici utili sopra ipotizzate si ha un valore di € 34.716,36

Determinazione Monetizzazione aree destinate a standard urbanistici e parcheggi ai sensi della D.C.C. n. 152 del 28/12/2017 - Comune di Terracina:

$$(\text{€ } 81.746,85 + \text{€ } 34.716,36) / 2 = \text{€ } 58.231,60$$

Ottenendo

$$Oc = \text{€ } 174.694,81 \text{ arrotondato a } \text{€ } 175.000,00$$

Determinazione dei costi per prestazioni professionali Op

Con tali costi si remunerano il progettista architettonico, il progettista strutturale, il progettista degli impianti, il coordinatore alla sicurezza, il direttore dei lavori, il collaudatore, lo staff impegnato nella vendita, il consulente legale, ecc....

Tali onorari incidono mediamente sul costo di costruzione dei fabbricati da realizzare il ragione dell' 8%, quindi

$$Op = Kc \times 8\% = \text{€ } 1.323.287,11 \times 0,08 = \text{€ } 105.862,97$$

Determinazione dei costi per oneri finanziari Of

Gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare viene assunto in ragione dell' 8,00% degli esborsi previsti.

$$Of = (Kc + Oc + Op) \times 8,00\% = \text{€ } (1.323.287,11 + 175.000,00 + 105.862,97) \times 0,08 = \text{€ } 128.332,01$$

Determinazione del profitto del promotore P

Ritenendo ordinario per un promotore un profitto unitario, al lordo delle imposte, pari al 20% del valore di mercato, è previsto il seguente profitto lordo

$$P = Vm \times 20\% = \text{€ } 2.646.574,22 \times 0,20 = \text{€ } 529.314,84$$

Determinazione del fattore di anticipazione $(1+r)^n$

r : Il saggio di sconto lo si assume pari al 0,08 % sulla base del rendimento dei titoli di stato italiani alla data del 12/01/2024

n : Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 2 anni

$$(1+r)^2 = (1+0,0008)^2 = 1,00160064$$

Determinazione del Valore di trasformazione Vt

$$Vt = (Vm - (Kc + Oc + Op + Of + P)) / (1+r)^2$$

$$Vt = (\text{€ } 2.646.574,22 - (1.323.287,11 + 175.000,00 + 105.862,97 + 128.332,01 + 529.314,84)) / 1,00160064 = 384.162,38 \text{ €}$$

Da tale risultato si può evincere che il valore unitario del terreno in oggetto corrisponde a circa 142,55 €/mq (€ 384.162,38/ mq 2.695,00).

Il suddetto valore, a cui il sottoscritto è pervenuto avendo debitamente considerato il Valore di Trasformazione e le peculiarità del bene oggetto di pignoramento, risulta essere pienamente compatibile con quello determinato dal Comune di Terracina quale valore di riferimento per le aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU), ammontante ad € 141,71 al mq per i terreni edificabili ricadenti nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio di Borgo Hermada, giusta Deliberazione n. 45-XI del Consiglio Comunale di Terracina del 20 giugno 2014.

Alla luce delle valutazioni effettuate viene assunto dallo scrivente il valore individuato dal Comune di Terracina, ammontante a 141,71 €/mq.

Tenendo conto della consistenza catastale del lotto in questione e del valore individuato, ne consegue che il valore di mercato del terreno edificabile oggetto di stima, ricadente in Zona C3a di espansione residenziale, risulta essere di complessivi € 381.908,45 (mq 2.695,00 x 141,71 €/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Terracina (LT) - Loc. Borgo Hermada - intersezione Via Angelo Sani / Via Teodorico	2695,00 mq	141,71 €/mq	€ 381.908,45	100,00%	€ 381.908,45
				Valore di stima:	€ 381.908,45

Valore di stima: € 381.908,45

Valore finale di stima: € 381.908,45

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione.

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.

Terracina, li 12/01/2022



~~L'Esperto ex art. 568 c.p.c.~~
Ing. Peronti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica Terreni - Terracina F.173 P.46
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Storica Terreni - Terracina F.173 P.332
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica Terreni - Terracina F.173 P.615
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Storica Terreni - Terracina F.173 P.617
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Comune di Terracina Foglio 173 Particelle 46, 332, 615 e 617
- ✓ N° 7 Foto - Elaborato Fotografico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura Camera di Commercio di Latina della
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di acquisto rep.n. 56429 del 04/03/1994
- ✓ N° 10 Altri allegati - P.P.E. del Comprensorio di Borgo Hermada – Tavola n.4 Zonizzazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - P.P.E. del Comprensorio di Borgo Hermada – Tavola n.5 Lottizzazione
- ✓ N° 12 Altri allegati - P.P.E. del Comprensorio di Borgo Hermada – Norme Tecniche di Attuazione
- ✓ N° 13 Altri allegati - Delibera di Consiglio Comunale della Città di Terracina n.45-XI del 20/06/2014
- ✓ N° 14 Altri allegati - Delibera di Consiglio Comunale della Città di Terracina n. 152 del 28/12/2017
- ✓ N° 15 Altri allegati - Delibera di Consiglio Comunale della Città di Terracina n. 34 del 31/05/2021
- ✓ N° 16 Altri allegati - Delibera di Consiglio Comunale della Città di Terracina n. 35 del 31/05/2021
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 18 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. Comune di Terracina prot.n. 83454 del 17/12/2021

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Terracina (LT) - Loc. Borgo Hermada - intersezione Via Angelo Sani / Via Teodorico

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, costituente un unico lotto situato nel Comune di Terracina, in Località Borgo Hermada all'altezza dell'intersezione tra le due arterie stradali comunali, denominate Via Angelo Sani e Via Teodorico, di proprietà della Il contesto in
cui è inserito risulta essere di tipo residenziale di recente edificazione, distante circa 400 metri dal centro del Borgo di appartenenza e circa 4 km dal mare. L'immobile risulta essere totalmente privo di delimitazioni sui due fronti stradali, con libero accesso dai marciapiedi posti a ridosso delle strade sopra richiamate. Sui restanti due fronti interni sono materializzate recinzioni in muratura che separano detto lotto dai terreni confinanti. Le consistenze oggetto della presente procedura sono censite in catasto con le particelle 615, 617, 332 e 46 tutte ricadenti sul foglio 173 del Comune di Terracina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 173, Part. 46, Qualità Vigneto - Fg. 173, Part. 332, Qualità Seminativo - Fg. 173, Part. 615, Qualità Seminativo - Fg. 173, Part. 617, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade secondo il vigente Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio di Borgo Hermada approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Terracina con atto n. 166 del 27 febbraio 1978, in Zona C3a (espansione residenziale) con indice fondiario di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.

Prezzo base d'asta: € 381.908,45

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 381.908,45

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Loc. Borgo Hermada - intersezione Via Angelo Sani / Via Teodorico		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 173, Part. 46, Qualità Vigneto - Fg. 173, Part. 332, Qualità Seminativo - Fg. 173, Part. 615, Qualità Seminativo - Fg. 173, Part. 617, Qualità Seminativo	Superficie	2695,00 mq
Stato conservativo:	L'intero appezzamento di terreno circostante e l'immobile oggetto di pignoramento si presentano in un sufficiente stato manutentivo, seppur incolto e con libero accesso per mancanza di delimitazioni perimetrali lungo i due confini prospicienti i fronti su le strade comunali.		
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, costituente un unico lotto situato nel Comune di Terracina, in Località Borgo Hermada all'altezza dell'intersezione tra le due arterie stradali comunali, denominate Via Angelo Sani e Via Teodorico, di proprietà della Il contesto in cui è inserito risulta essere di tipo residenziale di recente edificazione, distante circa 400 metri dal centro del Borgo di appartenenza e circa 4 km dal mare. L'immobile risulta essere totalmente privo di delimitazioni sui due fronti stradali, con libero accesso dai marciapiedi posti a ridosso delle strade sopra richiamate. Sui restanti due fronti interni sono materializzate recinzioni in muratura che separano detto lotto dai terreni confinanti. Le consistenze oggetto della presente procedura sono censite in catasto con le particelle 615, 617, 332 e 46 tutte ricadenti sul foglio 173 del Comune di Terracina.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione ipotecaria a garanzia di credito tributario ai sensi ex art.77 DPR 602/73
Iscritto a Latina il 08/10/2003
Reg. gen. 27472 - Reg. part. 5549
Importo: € 10.539.069,92
A favore di Servizio riscossione tributi conc. di Latina
Contro
Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina
Data: 07/10/2003
N° repertorio: 55069
Note: Formalità gravante fra gli altri su gli immobili foglio 173 particella 46 e 332.
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Latina il 05/11/2005
Reg. gen. 35926 - Reg. part. 11158
Importo: € 11.892.287,00
A favore di Servizio riscossione tributi conc. di Latina
Contro
Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina con sede a Latina
Data: 27/10/2005
N° repertorio: 37593
Note: Formalità gravante fra gli altri su gli immobili foglio 173 particella 46 e 332.
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 16/03/2015
Reg. gen. 5175 - Reg. part. 703
Importo: € 1.291.142,25
A favore di Banca di Roma S.p.a.
Contro
Rogante: Dott. Ranucci Raffaele
Data: 04/05/1995
N° repertorio: 61522
Note: Formalità gravante su tutti i terreni oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 08/09/2020
Reg. gen. 17289 - Reg. part. 12418
A favore di ROMEO SPV S.r.l.
Contro
Note: Formalità gravante su tutti i terreni oggetto di pignoramento.