

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nuti Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.872,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Nuti Roberto, con studio in Via Dei Lauri, 120 - 04011 - Aprilia (LT), email r.nuti@studiotecniconuti.it, PEC roberto.nuti@archiworlpec.it, Tel. 0692703800, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Angelo Sani 19 (Coord. Geografiche: 41°18'16.28"N - 13°10'6.13"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Terracina(LT) nella frazione di Borgo Hermada, via Angelo Sani n. 19. Trattasi precisamente di un unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale composto da 40 u.i. e l'intero complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra. Secondo l'attuale P.R.G. vigente, l'area ove insiste il fabbricato ricade in zona C2-espansione. L'u.i. è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia N. 2138/91 del 10/04/91 rilasciata dal Comune di Terracina, e successiva Variante n. 2296/91 del 30/12/91. L'accesso all'unità immobiliare avviene su una piccola corte esclusiva mattonata e la porzione immobiliare è così costituita: Ingresso nel salotto e angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce rispettivamente alla camera da letto ed al bagno.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Angelo Sani 19

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

L'u.i. confina su tre lati con altre unità appartenenti allo stesso complesso immobiliare e su un lato su strada condominiale. Più precisamente le unità confinanti sono identificate ai sub **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	37,09 mq	42,50 mq	1	42,50 mq	2,70 m	Terra
Cortile	49,67 mq	49,67 mq	0,18	8,94 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				51,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 588, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 206,58 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	588	20		A2	2	2,5 Vani	48 mq	206,58 €	T	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo, nonostante sia stato realizzato con edilizia economica. Le finiture e gli impianti risultano complessivamente adeguati e funzionali, senza particolari segni di degrado. La struttura appare solida e non si rilevano problematiche significative che ne compromettano l'abitabilità.

L'unico aspetto da segnalare è la presenza di umidità di risalita in una stanza, che potrebbe richiedere interventi di risanamento per evitarne il peggioramento nel tempo. Tuttavia, tale problematica non pregiudica nell'immediato la vivibilità dell'immobile, che nel complesso si mantiene in condizioni soddisfacenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: 2,70m

Str. verticali: muratura divisoria interna costituita da mattone laterizio forato ed intonaco di tipo civile.

Solai: latero-cementizio

Pavimentazione interna: Ceramica

Infissi esterni ed interni: ante battenti in legno, porte tamburate.

Terreno esclusivo: corte pavimentata

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'u.i. è occupata dalla madre dell'esecutato senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/2003 al 10/05/2004	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	16/07/2003	674	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FLORIDI GIOVANNI	10/05/2004	10361	
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 10/05/2004
Reg. gen. 13188 - Reg. part. 2570
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01
Iscritto a Roma il 11/03/2010
Reg. gen. 7419 - Reg. part. 1776
Importo: € 19.165,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 10/05/2022
Reg. gen. 12792 - Reg. part. 1970
Importo: € 61.729,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 10/05/2024
Reg. gen. 12214 - Reg. part. 1365
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 04/10/2023
Reg. gen. 26769 - Reg. part. 20091
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in questione ricade in zona "C2 - espansione" del PRG vigente. L'u.i. è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia N. 2138/91 del 10/04/91 rilasciata dal Comune di Terracina, e successiva Variante n. 2296/91 del 30/12/91.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'u.i. è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia N. 2138/91 del 10/04/91 rilasciata dal Comune di Terracina, e successiva Variante n. 2296/91 del 30/12/91. La Fine lavori è stata comunicata in data 25/11/93 con prot. 28838 del 10/02/94. pertanto l'immobile risulta regolare sia sotto il profilo urbanistico e sia su quello catastale. L'agibilità è assente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Angelo Sani 19
L'immobile oggetto di stima è ubicato in Terracina(LT) nella frazione di Borgo Hermada, via Angelo Sani n. 19. Trattasi precisamente di un unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale composto da 40 u.i. e l'intero complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra. Secondo l'attuale P.R.G. vigente, l'area ove insiste il fabbricato ricade in zona C2-espansione. L'u.i. è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia N. 2138/91 del 10/04/91 rilasciata dal Comune di

Terracina, e successiva Variante n. 2296/91 del 30/12/91. L'accesso all'unità immobiliare avviene su una piccola corte esclusiva mattonata e la porzione immobiliare è così costituita: Ingresso nel salotto e angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce rispettivamente alla camera da letto ed al bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 588, Sub. 20, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 66.872,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via Angelo Sani 19	51,44 mq	1.300,00 €/mq	€ 66.872,00	100,00%	€ 66.872,00
				Valore di stima:	€ 66.872,00

Valore di stima: € 66.872,00

Valore finale di stima: € 66.872,00

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.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile è stata effettuata applicando il criterio del più probabile valore di mercato, ovvero il valore a cui l'immobile potrebbe essere ragionevolmente compravenduto in normali condizioni di mercato.

Per determinare tale valore, sono stati analizzati diversi parametri di riferimento:

- Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare): Per la zona di riferimento, E5 - Borgo Hermada, del Comune di Terracina, i valori rilevati oscillano tra 1.300 €/mq e 1.650 €/mq.

- Borsino Immobiliare: La consultazione dei dati riportati ha evidenziato un valore medio di 1.300 €/mq.

- Analisi delle compravendite reali: Sono state prese in esame tre transazioni effettivamente concluse nella stessa area, da cui è emerso un valore medio di 1.200 €/mq.

Alla luce di queste considerazioni, si è ritenuto opportuno adottare un valore medio di 1.300 €/mq per la stima dell'immobile oggetto di valutazione, che presenta una superficie equivalente di 51,44 mq.

Il valore finale dell'immobile è calcolato moltiplicando il valore medio adottato (1.300 €/mq) per la superficie equivalente dell'unità immobiliare (51,44 mq):

$$1.300 \text{ €/mq} \times 51,44 \text{ mq} = 66.872 \text{ €}$$

Pertanto, determino il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a 66.872€ (sessantaseimilaottocentosestantadue/00).

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.

Aprilia, li 17/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nuti Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 10/05/2004)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto agli atti di matrimonio (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato non sussistenza contratti di locazione (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prova consegna perizia esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prova consegna perizia a creditore

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Angelo Sani 19
L'immobile oggetto di stima è ubicato in Terracina(LT) nella frazione di Borgo Hermada, via Angelo Sani n. 19. Trattasi precisamente di un'unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale composto da 40 u.i. e l'intero complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra. Secondo l'attuale P.R.G. vigente, l'area ove insiste il fabbricato ricade in zona C2-espansione. L'u.i. è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia N. 2138/91 del 10/04/91 rilasciata dal Comune di Terracina, e successiva Variante n. 2296/91 del 30/12/91. L'accesso all'unità immobiliare avviene su una piccola corte esclusiva mattonata e la porzione immobiliare è così costituita: Ingresso nel salotto e angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce rispettivamente alla camera da letto ed al bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 588, Sub. 20, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in questione ricade in zona "C2 - espansione" del PRG vigente. L'u.i. è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia N. 2138/91 del 10/04/91 rilasciata dal Comune di Terracina, e successiva Variante n. 2296/91 del 30/12/91.

Prezzo base d'asta: € 66.872,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.872,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via Angelo Sani 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 588, Sub. 20, Categoria A2	Superficie	51,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo, nonostante sia stato realizzato con edilizia economica. Le finiture e gli impianti risultano complessivamente adeguati e funzionali, senza particolari segni di degrado. La struttura appare solida e non si rilevano problematiche significative che ne compromettano l'abitabilità. L'unico aspetto da segnalare è la presenza di umidità di risalita in una stanza, che potrebbe richiedere interventi di risanamento per evitarne il peggioramento nel tempo. Tuttavia, tale problematica non pregiudica nell'immediato la vivibilità dell'immobile, che nel complesso si mantiene in condizioni soddisfacenti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è ubicato in Terracina(LT) nella frazione di Borgo Hermada, via Angelo Sani n. 19. Trattasi precisamente di un unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale composto da 40 u.i. e l'intero complesso immobiliare è costituito da due piani fuori terra. Secondo l'attuale P.R.G. vigente, l'area ove insiste il fabbricato ricade in zona C2-espansione. L'u.i. è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia N. 2138/91 del 10/04/91 rilasciata dal Comune di Terracina, e successiva Variante n. 2296/91 del 30/12/91. L'accesso all'unità immobiliare avviene su una piccola corte esclusiva mattonata e la porzione immobiliare è così costituita: Ingresso nel salotto e angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce rispettivamente alla camera da letto ed al bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 10/05/2004
Reg. gen. 13188 - Reg. part. 2570
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01
Iscritto a Roma il 11/03/2010
Reg. gen. 7419 - Reg. part. 1776
Importo: € 19.165,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 10/05/2022
Reg. gen. 12792 - Reg. part. 1970
Importo: € 61.729,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 10/05/2024
Reg. gen. 12214 - Reg. part. 1365
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 04/10/2023
Reg. gen. 26769 - Reg. part. 20091
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura