

## TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vacca Miriam, nell'Esecuzione Immobiliare 281/2023 del R.G.E.

promossa da

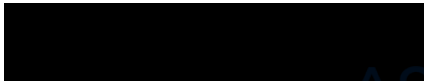
**BANCA UCB S.P.A.**

Codice fiscale: 09464450155

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

Codice fiscale: 09339391006

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 281/2023 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.169,20</b> .....	19

All'udienza del 20/03/2025, il sottoscritto Arch. Vacca Miriam, con studio in Via Novara 1 - 04022 - Fondi (LT), email arch.miriamvacca@gmail.com, PEC miriam.vacca@archiworldpec.it, Tel. 392 1928362, Fax 0773 620035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Punta del Sole snc - traversa della S.P. San Felice km 8,200

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Terracina, in zona periferica/costiera a circa 10 Km dal centro della città e a 2 km dal mare.

Trattasi nello specifico di un piccolo appartamento posto al piano 1° di un fabbricato denominato "A" facente parte del complesso condominiale "Borgo Nostro", comprendente in totale n° 8 palazzine costruite con Licenza Edilizia del 1968.

Si accede alla parte esterna del complesso di palazzine tramite cancellata condominiale situata sulla stradina interna "Punta del Sole", una traversa della Strada Provinciale Via Badino (oggi Via San Felice).

L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano 1° della palazzina "A" e si accede alla stessa mediante una scala esterna che conduce altresì alle restanti unità immobiliari della costruzione poste allo stesso piano e facenti parti del fabbricato (n° 6 unità immobiliari totali nel fabbricato "A").

Il rivestimento del fabbricato esterno è in parte a cortina (prospetti laterali e retro-prospetto) e in parte a intonaco (prospetto frontale, dove è presente la scala di accesso).

In data 23/05/2025 veniva svolto il primo sopralluogo presso l'immobile congiuntamente al custode nominato Dott. M. Lucci: il fabbricato dove è ubicata l'u.i.u. oggetto di esecuzione presentava uno stato conservativo non buono a causa della mancata manutenzione della parte esterna dello stesso. Sulla facciata principale dell'ingresso (quella priva di mattoni "faccia a vista") infatti l'intonaco presentava in più punti esfoliazioni e muffe.

L'appartamento oggetto di esecuzione comprende n° 2 camere da letto, un servizio igienico con doccia, un soggiorno e una piccola cucina (non abitabile). L'immobile comprende altresì in balcone esterno, accessibile dalla zona soggiorno, coperto con tettoia.

L'immobile presentava delle lesioni strutturali in corrispondenza delle due camere da letto: per tali ragioni lo scrivente chiedeva al Magistrato l'ausilio di un coadiutore (ing. strutturista), necessario alla rilevazione delle lesioni strutturali riscontrate, unitamente alla valutazione di un eventuale pericolo di crollo parziale della muratura interessata, posto che in sede di sopralluogo, il soggetto debitore dichiarava che il fabbricato dove era posto l'appartamento, era stato oggetto di lavori edili riguardanti la fognatura posta nel sub-strato del terreno sottostante.

Il coadiutore nominato, ing. Nicola Cecchi, durante l'operazione peritale n° 2 avvenuta in data 08/07/2025 alla presenza congiunta del custode dott. M. Lucci e del CTU, non evidenziava pericoli di crolli imminenti e/o lesioni strutturali "passanti" posto che a parere dello stesso, le lesioni riscontrate si erano verificate con tutta probabilità in data piuttosto antecedente rispetto a quella del sopralluogo (luglio 2025).

A tal proposito, redigeva un'apposita relazione strutturale, che lo scrivente allega alla presente perizia (Allegato 3), unitamente ai verbali delle oo.pp. effettuate (Allegati 1 e 2) e al rilievo fotografico dell'abitazione oggetto di

esecuzione (Allegato 4).

Rispetto alla normativa urbanistica, l'immobile si trova a cavallo di due zone del PRG: quella indicata come verde pubblico (inedificabile ad eccezione di attrezzature per lo sport e l'utilizzazione parziale a parcheggi) e quella a standard urbanistico, dove l'attuazione di servizi è comunque soggetta a piano particolareggiato planivolumetrico (si ricorda che il PRG di Terracina è successivo alla costruzione del fabbricato avvenuta con Licenza del 1968).

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.

In relazione alla conformità urbanistico-edilizia del bene, si evidenzia che la distribuzione interna è conforme alla planimetria catastale depositata (data presentazione: 15/07/1972).

La tettoia esterna, probabilmente in PVC, veniva invece realizzata in epoca successiva e non risultano allo scrivente pratiche edilizie depositate per la relativa autorizzazione. Per tali ragioni, viste le notevoli dimensioni, e la zona urbanistica dove è sito l'immobile, si considerava la demolizione della stessa e la rimessa in pristino allo stato autorizzato, decurtando tale costo nella valutazione di mercato totale del bene.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Punta del Sole snc - traversa della S.P. San Felice km 8,200

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione già in atti comprende una perizia a firma dell'Arch. Correnti A. relativa alla ricostruzione catastale del bene oggetto di esecuzione: l'appartamento precedentemente accatastato al Foglio 119 particella 199 sub. 6, subiva delle modifiche all'impianto del catasto, divenendo successivamente accatastato alla particella 410 sub. 6.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Il soggetto esecutato risulta di stato libero. Si allegano alla presente i relativi certificati - residenza-nascita-stato civile/famiglia- estratti mediante il servizio APR (Allegato 6).

## CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al piano primo del fabbricato "A" del complesso immobiliare "Borgo Nostro" a Terracina.

Il fabbricato, è' libero su 4 lati e confina:

- a nord, con la stradina interna al condominio, che conduce alla cancellata di ingresso;
- a sud, est e ovest con il verde privato di pertinenza delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato stesso.

L'ingresso al condominio di cui fa parte l'appartamento è ubicato in Via Punta del Sole snc (una traversa della S.P. Via San felice Km 8,200). Si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione situata al piano 1°, mediante scala condominiale collocata nel prospetto principale del fabbricato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,90 m	1
Balcone	12,50 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				70,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è formato da 3,5 vani (catastali). Si accede allo stesso mediante portone collocato sul pianerottolo condominiale al piano 1° del fabbricato distinto come palazzina "A" del complesso condominiale "Borgo Nostro" a Terracina.

L'appartamento comprende un balcone esterno coperto in materiale in PVC o simili, non presente nella planimetria catastale del bene (costituente titolo abilitativo in quanto unico elaborato grafico della Licenza Edilizia).

La parte interna è costituita da un piccolo soggiorno, una cucina non abitabile, un bagno con doccia e due camere da letto.

Si allega alla presente la restituzione grafica del rilievo metrico effettuato attraverso l'ausilio di metro e laser ottico (Allegato 5).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1974 al 31/12/1976	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 119, Part. 199, Sub. 6 Categoria A2 Piano 1
Dal 31/12/1976 al 23/09/1988	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 119, Part. 199, Sub. 6 Categoria A2
Dal 23/09/1988 al 19/06/2003	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 119, Part. 199, Sub. 6 Categoria A2
Dal 19/06/2003 al 07/08/2008	[REDACTED] 1912	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 199, Part. 410, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5
Dal 07/08/2008 al 04/09/2025	[REDACTED] Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 192, Part. 410, Sub. 6 Categoria A2, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 0,94 Piano 1

Si precisa che non è certa la datazione relativa alla modifica dell'intestazione catastale relativa al foglio e particella (da foglio 119 a 199, da particella 199 a 410).

La data indicata dallo scrivente, è quella del 19/6/2003 in quanto relativa all'origine dell'ente urbano alla particella 410 - Variazione del 19/06/2003 Pratica n. 8628833 in atti dal 19/06/2003 n. 6943.1/2003 - v. visura catastali Allegato 10).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	192	410	6		A2		3,5	70 mq	0,94 €	1	



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
192	410			Ente Urbano			000206 mq			

### Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza catastale ad eccezione della copertura del balcone esterno, per cui non veniva reperita alcuna pratica amministrativa in Comune. Per tale opera, viste le dimensioni, veniva prevista la rimozione e rimessa in pristino alla stato legittimato.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato esterno non era buono. Erano presenti delle macchie di muffa sulla facciata e delle importanti esfoliazioni dell'intonaco.

Quello dell'appartamento invece, era in discreto stato conservativo, fatta eccezione per le lesioni strutturali riscontrate nelle camere da letto (in parte già trattate con ricucitura dei giunti) e comunque meglio approfondite nella perizia a firma del coadiutore Ing. Cecchi N., già in atti.

### PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte del condominio "Borgo Nostro" ed è soggetto a specifico Regolamento Condominiale (Allegato 7).

Più in dettaglio in relazione alle parti comuni, si riporta quanto segue (cfr. Regolamento Condominiale art. 2).

" Sono oggetto di proprietà comune e indivisibile di tutti i condomini:

- le aree destinate alla zona verde, la strada, il gioco bimbi, l'area riservata al parcheggio delle auto, i due cancelli di ingresso al complesso, l'impianto di illuminazione delle parti comuni e quelle dell'acqua, dell'impianto citofonico fino ai punti di diramazione ed entrata nei singoli appartamenti nonché la recinzione esterna [...];
- le tubazioni di scarico, le fognature con i relativi pozzetti di ispezione fino alla diramazione delle singole palazzine [...];
- la terrazza di copertura soprastante al 1° piano è di proprietà esclusiva dei singoli condomini degli interni 4, 5 e 6 di ogni palazzina, con l'obbligo però di attenersi alla deliberazioni dell'assemblea della Coop. "Borgo Nostro" del 23/04/1970 e del 15/10/1970 circa la loro conservazione, manutenzione ed estetica e fermo restando che i rispettivi proprietari dovranno sostenere le spese che ne dovessero derivare.

I balconi, le serrande delle finestre, i giardini recintati intorno a ciascun appartamento sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini, con l'obbligo però per ciascun condomino di attenersi alla deliberazione dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica. Le spese relative alla loro manutenzione, completamento o ricostruzione sono quindi a carico dei rispettivi proprietari.

In relazione alle aree comuni comprendenti altresì quelle destinate a parcheggio/posto auto nessuna specifica veniva effettuata nel regolamento. Pur tuttavia, nell'atto di compravendita del bene a rogito del 2008 viene specificato che:

" [...] Articolo 2) Quanto sopra si cede e trasferisce con tutti gli accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede, con ogni servitù attiva e passiva esistente e con le quote proporzionali di proprietà sulle parti comuni dell'intero stabile che per legge spettano pro-quota alle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 1117 c.c.)[...]".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù né usi civici.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In data 23/05 veniva effettuata richiesta di accesso atti al comune di Terracina. La documentazione, veniva trasmessa a seguito di diversi solleciti, solo in data 24/07/2025 (Allegato 8).

I dati costruttivi del fabbricato venivano desunti dall'unico documento tecnico reperito dalla richiesta di accesso atti: il collaudo strutturale.

Dallo stesso si evince che:

- l'ossatura portante del fabbricato è stata realizzata con parziali strutture in cemento armato e solai misti in laterizio e scale con gradini a sbalzo;
- i solai misti in laterizi con nervature parallele di cm 50 di interasse e laterizi di cm 20 in totale di altezza, sono stati gettati in opera con travetti prefabbricati;
- le fondazioni sono in muratura in pietrame e cordolo in conglomerato cementizio armato, con alcuni plinti in c.a. "ove la struttura lo ha richiesto";
- l'ossatura in elevazione è stata realizzata con solai a sbalzo;
- la scala è a sbalzo su trave centrale rampante a ginocchio con gradini in c.a. aggettanti di larghezza pari a 1,00 m;
- la copertura del fabbricato è in piano a terrazza.

Il fabbricato è per la quasi totalità rivestito da laterizi faccia a vista, ad esclusione della facciata principale finita ad intonaco che al momento del sopralluogo si presentava in stato di degrado e ampiamente esfoliato.

Relativamente all'appartamento oggetto di esecuzione, il sopralluogo effettuato dallo scrivente, aveva evidenziato che:

- la pavimentazione interna è in ceramica;
- le pareti interne erano intonacate con pittura, ad eccezione di quelle della cucina e del bagno rivestite da piastrelle;
- gli infissi interni ed esterni erano in legno (questi ultimi ad unico vetro);
- l'impianto elettrico è probabilmente quello risalente all'epoca di costruzione del fabbricato (nessuna certificazione veniva reperita dallo scrivente).



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal soggetto debitore che assistiva in modo collaborativo a tutti i sopralluoghi del perito estimatore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1974 al 23/09/1988		ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERDINANDI	22/05/1974	259862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/1988 al 05/08/2008	H	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARMEGIANI	23/09/1988	33626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BRUGNOLI PATRIZIA	05/08/2008	17312	
		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.

Si precisa, come già ampiamente specificato nella perizia dell'arch. Correnti già in atti, che il bene era identificato nell'atto del 1974 e del 1988 al "Foglio 119 tipo mappale 199" anzichè con l'attuale intestazione catastale al foglio 192 particella 410 sub 6.

Le visure catastali già in atti, evidenziano che la particella 199, foglio 119 risulta in soppressione, mentre la visura storica catastale, non riporta le modifiche relative alla numerazione della particella. Dalla documentazione in atti è evidente che il foglio catastale in questione, l'ex 119, venne sostituito dal 192 mediante aggiornamento catastale effettuato come di consuetudine "a mano".

Anche la ricerca effettuata per il n. di partita del bene, il 7339, evidenzia senza dubbio che l'attuale classamento del bene al Foglio 192 part. 410 sub. 6, sia una derivazione del precedente classamento del bene indicato al foglio 119 part. 199 sub. 6.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/08/2008

Reg. gen. 23025 - Reg. part. 4466

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

A favore di BANCA UCB S.P.A.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Percentuale interessi: 5,50 %

Rogante: Brugnoli Patrizia

### Trascrizioni

- Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Velletri il 20/11/2023

Reg. gen. 29981 - Reg. part. 22583

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 27.07.2023 CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 91.809,92 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO

Si precisa che la precedente ipoteca volontaria del 27/04/1993 Rp 1016, iscritta sul bene precedentemente accatastato al Foglio 119, particella 199 sub. 6, iscritta dall'acquirente dell'epoca, la [REDACTED] veniva cancellata con ANNOTAZIONE presentata il 17/05/2010 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 2284 Registro generale n. 13209

Si allegano le ispezioni ipotecarie effettuate sul bene (Allegato 9).

### NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla normativa urbanistica, l'immobile si trova a cavallo di due zone del PRG: quella indicata come verde pubblico (inedificabile ad eccezione di attrezzature per lo sport e l'utilizzazione parziale a parcheggi) e quella a standard urbanistico, dove l'attuazione di servizi è comunque soggetta a piano particolareggiato planivolumetrico (si ricorda che il PRG di Terracina è successivo alla costruzione del fabbricato avvenuta con Licenza del 1968).

### 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 risulta agibile.

L'immobile veniva costruito mediante Licenza Edilizia n° 796 del 29/08/1968.

In data 28/10/1970, a seguito dell'ultimazione dei lavori e collaudo della struttura a firma dell'Ing. Ernesto Leonardi, protocollato in data 11/08/1970 veniva rilasciato il permesso di abitabilità del villino, distinto con il numero 1.

I lavori del villino, iniziati in data 01/10/1968, furono ultimati in data 31/05/1970 (Allegato 8).

- 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.

L'attuale distribuzione interna dell'appartamento era conforme alla planimetria catastale depositata in Catasto in data 15/07/1972 al n° T316867, ad eccezione della tettoia esterna realizzata senza titolo edilizio.

Si evidenzia che la pratica edilizia relativa alla Licenza Edilizia n. 796 del 1968 è priva di allegati grafici relativi all'abitazione e che secondo quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Terracina a cui veniva trasmessa la richiesta, non risultavano per l'immobile ulteriori successive pratiche amministrative depositate.

Come già specificato, l'unica difformità riscontrata in sede di sopralluogo, riguardava la tettoia esterna realizzata a copertura del balcone: per la stessa non risultava alcuna pratica depositata.

Per tali ragioni, in virtù della zona urbanistica dove è ubicato l'immobile (zona a standard urbanistici e verde pubblico), venivano considerati i costi di rimessa in pristino del bene allo stato autorizzato (quello della Licenza Edilizia e quindi dell'unica planimetria esistente) e quindi quelli relativi alla demolizione della tettoia.

In relazione ai lavori effettuati nel fabbricato e/o nella parte esterna, si evidenzia che veniva trasmessa giusta comunicazione all'Amministratore di condominio nominato l'Ing. Di Prospero S. (Allegato 11) al fine di rilevare eventuali lavorazioni effettuate di recente, considerate altresì le problematiche legate alle lesioni strutturali riscontrate durante i sopralluoghi effettuati e per cui veniva nominato il coadiutore Ing. N. Cecchi.

L'Amministratore in risposta allo scrivente segnalava che le uniche lavorazioni effettuate, riguardavano le opere di allaccio alla pubblica fognatura di cui al Permesso di costruire n.6611 del 26/01/2017, le quali interessavano il tratto esterno alla corte del fabbricato, quello tra l'area di parcheggio e il vialetto interno comune. Tali opere erano state effettuate per consentire il collegamento delle precedenti vasche imhoff delle palazzine poste all'esterno delle particelle su cui insistono gli immobili, alla vasca di raccolta posizionata nei pressi del cancello carraio condominiale, trattandosi di un impianto ad espulsione forzata.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.188,82

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 498,64

Con pec del 04/09/2025, l'amministratore di condominio nominato Ing. Di Prospero S., inviava allo scrivente il dettaglio relativo alla situazione rateale relativa agli oneri di condominio dell'appartamento esecutato (Allegato 12).

Veniva trasmesso il dettaglio delle rate fino al 01/03/2026. Lo scrivente considerava esclusivamente la rata già scaduta e avente datazione precedente alla presente perizia (I Rata 25/26 (Lug.-Dic. 25) + Cong. 24/25 (Scaduta)

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di unica unità immobiliare, il lotto sarà unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Punta del Sole snc - traversa della S.P. San Felice km 8,200

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Terracina, in zona periferica/costiera a circa 10 Km dal centro della città e a 2 km dal mare. Trattasi nello specifico di un piccolo appartamento posto al piano 1° di un fabbricato denominato "A" facente parte del complesso condominiale "Borgo Nostro", comprendente in totale n° 8 palazzine costruite con Licenza Edilizia del 1968. Si accede alla parte esterna del complesso di palazzine tramite cancellata condominiale situata sulla stradina interna "Punta del Sole", una traversa della Strada Provinciale Via Badino (oggi Via San Felice). L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano 1° della palazzina "A" e si accede alla stessa mediante una scala esterna che conduce altresì alle restanti unità immobiliari della costruzione poste allo stesso piano e facenti parti del fabbricato (n° 6 unità immobiliari totali nel fabbricato "A"). Il rivestimento del fabbricato esterno è in parte a cortina (prospetti laterali e retro-prospetto) e in parte a intonaco (prospetto frontale, dove è presente la scala di accesso). In data 23/05/2025 veniva svolto il primo sopralluogo presso l'immobile congiuntamente al custode nominato Dott. M. Iucci: il fabbricato dove è ubicata l'u.i.u. oggetto di esecuzione presentava uno stato conservativo non buono a causa della mancata manutenzione della parte esterna dello stesso. Sulla facciata principale dell'ingresso (quella priva di mattoni "faccia a vista") infatti l'intonaco presentava in più punti esfoliazioni e muffe. L'appartamento oggetto di esecuzione comprende n° 2 camere da letto, un servizio igienico con doccia, un soggiorno e una piccola cucina (non abitabile). L'immobile comprende altresì un balcone esterno, accessibile dalla zona soggiorno, coperto con tettoia. L'immobile presentava delle lesioni strutturali in corrispondenza delle due camere da letto: per tali ragioni lo scrivente chiedeva al Magistrato l'ausilio di un coadiutore (ing. strutturista), necessario alla rilevazione delle lesioni strutturali riscontrate, unitamente alla valutazione di un eventuale pericolo di crollo parziale della muratura interessata, posto che in sede di sopralluogo, il soggetto debitore dichiarava che il fabbricato dove era posto l'appartamento, era stato oggetto di lavori edili riguardanti la fognatura posta nel sub-strato del terreno sottostante. Il coadiutore nominato, ing. Nicola Cecchi, durante l'operazione peritale n° 2 avvenuta in data 08/07/2025 alla presenza congiunta del custode dott. M. Iucci e del CTU, non evidenziava pericoli di crolli imminenti e/o lesioni strutturali "passanti" posto che a parere dello stesso, le lesioni riscontrate si erano verificate con tutta probabilità in data piuttosto antecedente rispetto a quella del sopralluogo (luglio 2025). A tal proposito, redigeva un'apposita relazione strutturale, che lo scrivente allega alla presente perizia (Allegato 3), unitamente



ai verbali delle oo.pp. effettuate (Allegati 1 e 2) e al rilievo fotografico dell'abitazione oggetto di esecuzione (Allegato 4). Rispetto alla normativa urbanistica, l'immobile si trova a cavallo di due zone del PRG: quella indicata come verde pubblico (inedificabile ad eccezione di attrezzature per lo sport e l'utilizzazione parziale a parcheggi) e quella a standard urbanistico, dove l'attuazione di servizi è comunque soggetta a piano particolareggiato planivolumetrico (si ricorda che il PRG di Terracina è successivo alla costruzione del fabbricato avvenuta con Licenza del 1968).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 410, Sub. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 192, Part. 410, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 132.212,58

Per quanto concerne la stima dell'unità immobiliare urbana destinata ad appartamento, venivano esaminate le dettagliate caratteristiche intrinseche corrispondenti allo stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive, nonché la conformità di quanto rilevato in occasione del sopralluogo rispetto al titolo abilitativo presentato presso il Comune di Terracina e quindi alla planimetria catastale protocollata.

Nello specifico, nella comparazione con beni simili, venivano considerati immobili con stato conservativo "normale" riferiti cioè a finiture interne ed esterne in ordinario stato di conservazione.

Effettuate le opportune analisi, lo scrivente procedeva con l'individuazione del valore di mercato al mq riferito all'immobile oggetto di perizia.

A tal scopo, venivano svolte indagini articolate su due distinte ricerche:

- a) una, basata sulla consultazione dei valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Terracina e sul Borsino Immobiliare;
- b) l'altra, incentrata su una puntuale disamina nella zona in cui l'unità è posizionata di beni simili e quindi alle compravendite reali effettuate negli ultimi 5 anni.

Sulla base di quanto pervenuto dalle analisi sopra indicate, il sottoscritto determinava il valore unitario attraverso la media scaturente da tutti i valori derivanti dalle indagini effettuate (Allegato n° 13).

Lo scrivente considerava il valore massimo di abitazioni civili aventi "normale" stato di conservazione.

Nello specifico, la ricerca conferiva i valori medi di:

- € 2.100,00 €/mq (Valore O.M.I.);
- € 1.937,00 €/mq (Valore Borsino Immobiliare);
- € 1.618,75 €/mq (Analisi mercato compravendite reali ultimo quinquennio);

La media dei valori così ottenuti (Allegato n. 13), conferiva come risultato il valore approssimato per eccesso di circa €/mq 1.885,24

Tale valore, moltiplicato per la consistenza dell'immobile riferita alla sua superficie convenzionale (70,13 mq) conferiva il valore di mercato del bene.

Valore mercato bene = €/mq 1.885,24 \* mq 70,13 = € 132.212,58

Al suddetto valore, nel paragrafo relativo alla formazione dei lotti, venivano effettuate le dovute decurtazioni in relazione irregolarità edilizie rilevate: nel dettaglio, venivano determinati i costi della rimessa in pristino dello stato dei luoghi a quello legittimato con titolo abilitativo, con particolare riferimento alla demolizione della tettoia esterna.

Relativamente all'analisi strutturale del fabbricato e a quanto dedotto nella relazione a firma del coadiutore nominato Ing. N. Cecchi, non essendoci imminenti pericoli di crollo, veniva applicato al valore di stima un coefficiente in percentuale relativo alla vetustà del bene, posto che gli interventi



raccomandati dallo strutturista, non stimati in termini economici, riguardavano tutto il fabbricato ed erano quindi di competenza condominiale.

In relazione al titolo di proprietà già in atti, lo scrivente considerava la quota in vendita del bene al 100%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via Punta del Sole snc - traversa della S.P. San Felice km 8,200	70,13 mq	1.885,24 €/mq	€ 132.212,58	100,00%	€ 132.212,58
Valore di stima:					€ 132.212,58

Valore di stima: € 132.212,58

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Lavorazioni interno abitazione per il ripristino della lesione muraria (rifacimento dei paramenti murari interessati)	3500,00	€
Smontaggio della tettoia esterna comprensiva di trasporto e smaltimento della stessa	1000,00	€
Vetustà parti comuni appartamento (costruito con Licenza Edilizia del 1968)	14543,38	€

**Valore finale di stima: € 113.169,20**

Le voci relative al deprezzamento venivano determinate sulla base delle lavorazioni da eseguire per il ripristino ed in relazione ai prezzi di mercato correnti delle stesse (prezzario Regione Lazio attuale).

In relazione alla vetustà invece veniva applicato un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente (art. 20 legge 392/1978):

“In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente: a) 1 per cento per i successivi quindici anni;

b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato”

Il coefficiente di degrado veniva quindi calcolato sottraendo dall'anno di applicazione del calcolo l'anno di costruzione. Della differenza che ne consegue non si consideravano i primi 6 anni e dei residui si considerava un coefficiente di degrado pari all'1% per i primi 15 anni e dello 0,5% per i successivi 30. Dopo 45 anni (oltre i

primi 6 da decurtare) non si considerava più alcun degrado. La riduzione massima, pertanto, è pari al 30% ( $15 \times 1 + 30 \times 0,5 = 30$ ), per cui il coefficiente di vetustà non può mai essere inferiore a 0,70.

Anno di calcolo: 2025- Anno di costruzione/ristrutturazione: 1968

Anni di vetustà = Anno di calcolo - Anno di costruzione =  $2025 - 1968 = 57 - 6 = 51$  Coefficiente di degrado =  $(15 \times 1) + ((51 - 15) \times 0,5) = 33\%$

Coefficiente di vetustà =  $1 - 33\% = 0,67 < 0,70$

Essendo tale coefficiente riferito a tutto il fabbricato condominiale, veniva considerata la quota parte di quello oggetto di esecuzione, calcolato in modo equivalente per tutte le unità facenti parte del fabbricato (n° 6 appartamenti totali nella palazzina "A").

Coeff. Vetustà appartamento int. 6 = Coeff. Tot Vetustà /6 = 0,11

Deprezzamento Vetustà appartamento = Valore di stima totale \* 0,11 = € 14.543,38

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In occasione del sopralluogo venivano riscontrate delle importanti lesioni strutturali all'interno dell'abitazione. Veniva richiesta la nomina di coadiutore, un ingegnere strutturista necessario all'analisi delle stesse, visto che il soggetto debitore dichiarava in fase di sopralluogo che le lesioni erano recenti.

Il coadiutore organizzava un sopralluogo congiuntamente allo scrivente ed effettuava le sue analisi opportunamente documentate nella perizia a propria firma e già in atti. Nella stessa si evinceva quanto segue:

"Per quanto si è potuto constatare il fenomeno del progressivo instaurarsi dei cedimenti può considerarsi stabilizzato, a meno che non cambino le condizioni al contorno (realizzazione di pozzi di emungimento da falda freatica). Si sottolinea che il fenomeno si è verificato in assenza di eventi sismici rilevanti, di conseguenza, l'azione sismica non è stata presa in considerazione nella presente valutazione.

Per monitorare in modo accurato lo stato dei cedimenti dell'intero edificio, si suggerisce di eseguire almeno un sondaggio stratigrafico e almeno una prova in sito CPTu/SPT/DPSH, al fine di definire la successione dei terreni e le loro caratteristiche meccaniche e di rigidità. Contestualmente, si raccomanda l'installazione di celle piezometriche per rilevare il livello di falda e le eventuali variazioni stagionali" (cfr Allegato 3 pag. 16).

In relazione allo studio effettuato dallo strutturista e alle conclusioni effettuate, non potendo analizzare nello specifico il costo degli interventi consigliati dall'ingegnere in quanto non stimati economicamente e visto che comunque gli stessi avrebbero riguardato tutto il fabbricato di natura condominiale, lo scrivente per la stima del bene esaminava alcune decurtazioni meglio specificate nell'apposito capitolo di stima riguardanti essenzialmente:

- il costo relativo al ripristino del paramento murario interno all'appartamento oggetto di lesione strutturale;
- il costo relativo alla demolizione della tettoia (non legittimata da alcun titolo);
- una percentuale riferita alla vetustà dell'immobile, in virtù dei futuri costi da sostenere per i consolidamenti strutturali indicati dallo strutturista e non stimabili allo stato attuale (si precisa che comunque la spesa totale delle indagini suggerite dall'ingegnere dovrà essere comunque ripartita sulla base del vigente Regolamento Condominiale).

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.

Fondi, li 12/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Vacca Miriam



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale oo.pp. 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale oo.pp. 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Relazione strutturale a firma del coadiutore Ing. N. Cecchi
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo metrico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafici soggetto esecutato
- ✓ N° 7 Altri allegati - Regolamento Condominiale complesso immobiliare "Borgo Nostro"
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione accesso atti comune Terracina
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione ipo-catastale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visure catastali storiche ed estratto di mappa
- ✓ N° 11 Altri allegati - Corrispondenza pec Amministratore Condominiale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto Oneri Condominiali bene esecutato
- ✓ N° 13 Altri allegati - Determinazione del valore di mercato del bene

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Punta del Sole snc - traversa della S.P. San Felice km 8,200

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Terracina, in zona periferica/costiera a circa 10 Km dal centro della città e a 2 km dal mare. Trattasi nello specifico di un piccolo appartamento posto al piano 1° di un fabbricato denominato "A" facente parte del complesso condominiale "Borgo Nostro", comprendente in totale n° 8 palazzine costruite con Licenza Edilizia del 1968. Si accede alla parte esterna del complesso di palazzine tramite cancellata condominiale situata sulla stradina interna "Punta del Sole", una traversa della Strada Provinciale Via Badino (oggi Via San Felice). L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano 1° della palazzina "A" e si accede alla stessa mediante una scala esterna che conduce altresì alle restanti unità immobiliari della costruzione poste allo stesso piano e facenti parti del fabbricato (n° 6 unità immobiliari totali nel fabbricato "A"). Il rivestimento del fabbricato esterno è in parte a cortina (prospetti laterali e retro-prospetto) e in parte a intonaco (prospetto frontale, dove è presente la scala di accesso). In data 23/05/2025 veniva svolto il primo sopralluogo presso l'immobile congiuntamente al custode nominato Dott. M. Iucci: il fabbricato dove è ubicata l'u.i.u. oggetto di esecuzione presentava uno stato conservativo non buono a causa della mancata manutenzione della parte esterna dello stesso. Sulla facciata principale dell'ingresso (quella priva di mattoni "faccia a vista") infatti l'intonaco presentava in più punti esfoliazioni e muffe. L'appartamento oggetto di esecuzione comprende n° 2 camere da letto, un servizio igienico con doccia, un soggiorno e una piccola cucina (non abitabile). L'immobile comprende altresì in balcone esterno, accessibile dalla zona soggiorno, coperto con tettoia. L'immobile presentava delle lesioni strutturali in corrispondenza delle due camere da letto: per tali ragioni lo scrivente chiedeva al Magistrato l'ausilio di un coadiutore (ing. strutturista), necessario alla rilevazione delle lesioni strutturali riscontrate, unitamente alla valutazione di un eventuale pericolo di crollo parziale della muratura interessata, posto che in sede di sopralluogo, il soggetto debitore dichiarava che il fabbricato dove era posto l'appartamento, era stato oggetto di lavori edili riguardanti la fognatura posta nel sub-strato del terreno sottostante. Il coadiutore nominato, ing. Nicola Cecchi, durante l'operazione peritale n° 2 avvenuta in data 08/07/2025 alla presenza congiunta del custode dott. M. Iucci e del CTU, non evidenziava pericoli di crolli imminenti e/o lesioni strutturali "passanti" posto che a parere dello stesso, le lesioni riscontrate si erano verificate con tutta probabilità in data piuttosto antecedente rispetto a quella del sopralluogo (luglio 2025). A tal proposito, redigeva un'apposita relazione strutturale, che lo scrivente allega alla presente perizia (Allegato 3), unitamente ai verbali delle oo.pp. effettuate (Allegati 1 e 2) e al rilievo fotografico dell'abitazione oggetto di esecuzione (Allegato 4). Rispetto alla normativa urbanistica, l'immobile si trova a cavallo di due zone del PRG: quella indicata come verde pubblico (inedificabile ad eccezione di attrezzature per lo sport e l'utilizzazione parziale a parcheggi) e quella a standard urbanistico, dove l'attuazione di servizi è comunque soggetta a piano particolareggiato planivolumetrico (si ricorda che il PRG di Terracina è successivo alla costruzione del fabbricato avvenuta con Licenza del 1968).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 410, Sub. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 192, Part. 410, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Rispetto alla normativa urbanistica, l'immobile si trova a cavallo di due zone del PRG: quella indicata come verde pubblico (inedificabile ad eccezione di attrezzature per lo sport e l'utilizzazione parziale a parcheggi) e quella a standard urbanistico, dove l'attuazione di servizi è comunque soggetta a piano particolareggiato planivolumetrico (si ricorda che il PRG di Terracina è successivo alla costruzione del fabbricato avvenuta con Licenza del 1968).

**Prezzo base d'asta: € 113.169,20**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 281/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.169,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via Punta del Sole snc - traversa della S.P. San Felice km 8,200		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 410, Sub. 6, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 192, Part. 410, Qualità Ente Urbano	Superficie	70,13 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato esterno non era buono. Erano presenti delle macchie di muffa sulla facciata e delle importanti esfoliazioni dell'intonaco. Quello dell'appartamento invece, era in discreto stato conservativo, fatta eccezione per le lesioni strutturali riscontrate nelle camere da letto (in parte già trattate con ricucitura dei giunti)e comunque meglio approfondite nella perizia a firma del coadiutore Ing. Cecchi N., già in atti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Terracina, in zona periferica/costiera a circa 10 Km dal centro della città e a 2 km dal mare. Trattasi nello specifico di un piccolo appartamento posto al piano 1° di un fabbricato denominato "A" facente parte del complesso condominiale "Borgo Nostro", comprendente in totale n° 8 palazzine costruite con Licenza Edilizia del 1968. Si accede alla parte esterna del complesso di palazzine tramite cancellata condominiale situata sulla stradina interna "Punta del Sole", una traversa della Strada Provinciale Via Badino (oggi Via San Felice). L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano 1° della palazzina "A" e si accede alla stessa mediante una scala esterna che conduce altresì alle restanti unità immobiliari della costruzione poste allo stesso piano e facenti parti del fabbricato (n° 6 unità immobiliari totali nel fabbricato "A"). Il rivestimento del fabbricato esterno è in parte a cortina (prospetti laterali e retro-prospetto) e in parte a intonaco (prospetto frontale, dove è presente la scala di accesso). In data 23/05/2025 veniva svolto il primo sopralluogo presso l'immobile congiuntamente al custode nominato Dott. M. Iucci: il fabbricato dove è ubicata l'u.i.u. oggetto di esecuzione presentava uno stato conservativo non buono a causa della mancata manutenzione della parte esterna dello stesso. Sulla facciata principale dell'ingresso (quella priva di mattoni "faccia a vista") infatti l'intonaco presentava in più punti esfoliazioni e muffe. L'appartamento oggetto di esecuzione comprende n° 2 camere da letto, un servizio igienico con doccia, un soggiorno e una piccola cucina (non abitabile). L'immobile comprende altresì in balcone esterno, accessibile dalla zona soggiorno, coperto con tettoia. L'immobile presentava delle lesioni strutturali in corrispondenza delle due camere da letto: per tali ragioni lo scrivente chiedeva al Magistrato l'ausilio di in coadiutore (ing. strutturista), necessario alla rilevazione delle lesioni strutturali riscontrate, unitamente alla valutazione di un eventuale pericolo di crollo parziale della muratura interessata, posto che in sede di sopralluogo, il soggetto debitore dichiarava che il fabbricato dove era posto l'appartamento, era stato oggetto di lavori edili riguardanti la fognatura posta nel sub-strato del terreno sottostante. Il coadiutore nominato, ing. Nicola Cecchi, durante l'operazione peritale n° 2 avvenuta in data 08/07/2025 alla presenza congiunta del custode dott. M. Iucci e del CTU, non evidenziava pericoli di crolli imminenti e/o lesioni strutturali "passanti" posto che a parere dello stesso, le lesioni riscontrate si erano verificate con tutta probabilità in data piuttosto antecedente rispetto a quella del sopralluogo (luglio 2025). A tal proposito, redigeva un'apposita relazione strutturale, che lo scrivente allega alla presente perizia (Allegato 3), unitamente ai verbali delle oo.pp. effettuate (Allegati 1 e 2) e al rilievo fotografico dell'abitazione oggetto di esecuzione (Allegato 4). Rispetto alla normativa urbanistica, l'immobile si trova a cavallo di due zone del PRG: quella indicata come verde pubblico (inedificabile ad eccezione di attrezzature per lo sport e l'utilizzazione parziale a parcheggi) e quella a standard urbanistico, dove l'attuazione di servizi è comunque soggetta a piano particolareggiato planivolumetrico (si ricorda che il PRG di Terracina è successivo alla costruzione del fabbricato avvenuta con Licenza del 1968).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		





**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato dal soggetto debitore che assistiva in modo collaborativo a tutti i sopralluoghi del perito estimatore.

