

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Simone Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	10
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	12

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	21
Stima / Formazione lotti	21
ELENCO ALLEGATI:	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 282/2023 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.959,50	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	26

All'udienza del 31/01/2025, il sottoscritto Ing. De Simone Massimo, con studio in Via G. Reni, 5 - 04100 - Latina (LT), email massimodesimone@libero.it, PEC massimo.desimone@ingpec.eu, Tel. 0773 695 169, Fax 0773 695 169, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.293665°N; 13.246625°E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.293665°N; 13.246625°E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al piano primo senza ascensore di un edificio a tre piani fuoriterza, della superficie utile residenziale di 44 mq circa (superficie lorda 58 mq circa) e un balcone di 1,50 mq circa, costituente un unico immobile di maggior consistenza comprensivo dei sub.25 e 26.

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.

E' stato effettuato sopralluogo in sito in data 13.02.2025 unitamente al Custode Giudiziario (Allegato 1). Si rinveniva sul posto l'esecutato, signor **** Omissis **** che permetteva la visita. Procedo quindi ad effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi, effettuando le dovute misurazioni metriche e relativa documentazione fotografica.

Sono state effettuate ricerche presso gli uffici di urbanistica del Comune di Terracina e presso l'Agenzia delle Entrate di Latina per l'acquisizione della documentazione ipo-catastale necessaria.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al piano primo senza ascensore di un edificio a tre piani fuoriterza, della superficie utile residenziale di 9 mq circa (superficie lorda 14 mq circa) costituente un unico immobile di maggior consistenza comprensivo dei sub.25 e 26.

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.

E' stato effettuato sopralluogo in sito in data 13.02.2025 unitamente al Custode Giudiziario (Allegato 1). Si rinveniva sul posto l'esecutato, signor **** Omissis **** che permetteva la visita. Procedeva quindi ad effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi, effettuando le dovute misurazioni metriche e relativa documentazione fotografica.

Sono state effettuate ricerche presso gli uffici di urbanistica del Comune di Terracina e presso l'Agenzia delle Entrate di Latina per l'acquisizione della documentazione ipo-catastale necessaria.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

La documentazione ipo-catastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c prodotta dalla parte procedente risulta completa e composta da certificato notarile aggiornato alla data del 02.01.2024 del dott. Vincenzo Calderini notaio del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

La documentazione ipo-catastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c prodotta dalla parte procedente risulta completa e composta da certificato notarile aggiornato alla data del 02.01.2024 del dott. Vincenzo Calderini notaio del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene originario, già sub.10 e successivamente frazionato in data 11.02.2011 solo sotto il profilo catastale negli odierni beni oggetto di pignoramento, è pervenuto agli esecutati in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita a rogito del notaio Privitera Antonino del 26.06.2009 Rep.44998/27683 trascritto a Latina in data 02.07.2009 al Reg.Gen.18312 e Reg.Part.11320 (Allegato 2) e precedentemente oggetto di atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Mazzarella del 27.10.1990 Rep.75471/11295 trascritto a Latina in data 29.10.1990 al Reg.Gen.18790 e Reg.Part.13343 (Allegato 3).

Si allegano altresì i certificati di residenza degli esecutati (Allegato 4) e l'estratto per riassunto di matrimonio (Allegato 5).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene originario, già sub.10 e successivamente frazionato in data 11.02.2011 solo sotto il profilo catastale negli odierni beni oggetto di pignoramento, è pervenuto agli esecutati in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita a rogito del notaio Privitera Antonino del 26.06.2009 Rep.44998/27683 trascritto a Latina in data 02.07.2009 al Reg.Gen.18312 e Reg.Part.11320 (Allegato 2) e precedentemente oggetto di atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Mazzarella del 27.10.1990 Rep.75471/11295 trascritto a Latina in data 29.10.1990 al Reg.Gen.18790 e Reg.Part.13343 (Allegato 3).

Si allegano altresì i certificati di residenza degli esecutati (Allegato 4) e l'estratto per riassunto di matrimonio (Allegato 5).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

I confini sono di seguito elencati:

Nord-Est: P.108 sub.26;

Nord-Ovest: P.108 sub.12/13;

Sud-Ovest Via Palestro;

Sud-Est: P.109.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

I confini sono di seguito elencati:

Nord-Est: Via Pastrengo;

Nord-Ovest: P.108 sub.12/13;

Sud-Ovest P.108 sub.26;

Sud-Est: P.109.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,05 m	1
Balcone scoperto	1,50 mq	1,50 mq	0,4	0,60 mq	0,00 m	1
Pianerottolo	9,00 mq	10,00 mq	0,5	5,00 mq	3,05 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che esiste un vano, al momento costituente pianerottolo e attualmente censito come bene comune non censibile (BCNC) e distinto al NCEU F.55 P.108 sub.26 da considerarsi dal punto di vista edilizio-urbanistico come appartenente all'unico appartamento originario (già sub.10) poi successivamente suddiviso, solo sotto il profilo catastale ma non urbanistico, negli odierni sub.24, 25 e 26 (BCNC).

In virtù di ciò, ai fini della stima, la superficie del pianerottolo (sub.26) viene considerata come residenziale e suddivisa al 50% tra i due beni sub.24 e 25.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda al Cap. "Regolarità edilizia".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	9,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,05 m	1
Pianerottolo	9,00 mq	10,00 mq	0,5	5,00 mq	3,05 m	1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che esiste un vano, al momento costituente pianerottolo e attualmente censito come bene comune non censibile (BCNC) e distinto al NCEU F.55 P.108 sub.26 da considerarsi dal punto di vista edilizio-urbanistico come appartenente all'unico appartamento originario (già sub.10) poi successivamente suddiviso, solo sotto il profilo catastale ma non urbanistico, negli odierni sub.24, 25 e 26 (BCNC).

In virtù di ciò, ai fini della stima, la superficie del pianerottolo (sub.26) viene considerata come residenziale e suddivisa al 50% tra i due beni sub.24 e 25.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda al Cap. "Regolarità edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 108, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,42 Piano 1 Graffato F.110, P.112, sub.3
Dal 27/10/1990 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 108, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano 1 Graffato F.110, P.112, sub.3
Dal 26/06/2009 al 11/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 108, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 130,15 Piano 1 Graffato F.110, P.112, sub.3
Dal 11/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 108, Sub. 24 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 92,96

		Piano 1 Graffato F.110, P.112, sub.4
Dal 09/11/2015 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 108, Sub. 24 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 92,96 Piano 1 Graffato F.110, P.112, sub.4

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 108, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,42 Piano 1 Graffato F.110, P.112, sub.3
Dal 27/10/1990 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 108, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano 1 Graffato F.110, P.112, sub.3
Dal 26/06/2009 al 11/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 108, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 130,15 Piano 1 Graffato F.110, P.112, sub.3
Dal 11/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 108, Sub. 25 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 55,78 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 108, Sub. 25 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 14 mq Rendita € 55,78 Piano 1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	108	24		A4	2	2,5 vani	59 mq	92,96 €	1	F.110 P.112 sub.4

Corrispondenza catastale

Il bene non presenta conformità catastale; per ogni dettaglio al riguardo si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, sono state acquisite la visura storica catastale aggiornata (Allegato 6), la planimetria catastale (Allegato 7), l'estratto di mappa (Allegato 10), l'elaborato planimetrico e l'elenco sub (Allegato 11), nonché la planimetria catastale del bene originario sub.10 (Allegato 12) dal cui frazionamento catastale, privo di autorizzazione edilizia, sono derivati i beni sub.24, sub.25, e il BCNC sub.26.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	108	25		A4	2	1,5 vani	14 mq	55,78 €	1	

Corrispondenza catastale

Il bene non presenta conformità catastale; per ogni dettaglio al riguardo si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, sono state acquisite la visura storica catastale aggiornata (Allegato 8), la planimetria catastale (Allegato 9), l'estratto di mappa (Allegato 10), l'elaborato planimetrico e l'elenco sub (Allegato 11), nonché la planimetria catastale del bene originario sub.10 (Allegato 12) dal cui frazionamento catastale, privo di autorizzazione edilizia, sono derivati i beni sub.24, sub.25, e il BCNC sub.26.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Si rappresenta che il bene pignorato sub.24, unitamente al bene sub. 25 anch'esso oggetto di pignoramento, risulta occupato dal locatario in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo tra il proprietario locatore esecutato **** Omissis **** e il locatario ***** Omissis **** registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina in data 24.02.2023 al n.1819 md. R4 serie 3T per una durata di anni 4+4 con decorrenza del primo termine dal 01.03.2023 fino al 28.02.2027, con rinnovo automatico di altri 4 anni in mancanza di disdetta (Allegato) con data di registrazione anteriore sia alla trascrizione del pignoramento del 02.01.2024 sia alla notifica dello stesso del 07.11.2023 e pertanto opponibile alla procedura.

Si precisa che il canone di locazione statuito nel contratto, pari a € 300,00 mensili escluse spese, non è inferiore ad un terzo rispetto al giusto prezzo (art.2923 c.3 c.c.).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Si rappresenta che il bene pignorato sub.25, unitamente al bene sub. 24 anch'esso oggetto di pignoramento, risulta occupato dal locatario in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo tra il proprietario locatore esecutato **** Omissis **** e il locatario ***** Omissis **** registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina in data 24.02.2023 al n.1819 md. R4 serie 3T per una durata di anni 4+4 con decorrenza del primo termine dal 01.03.2023 fino al 28.02.2027, con rinnovo automatico di altri 4 anni in mancanza di disdetta (Allegato) con data di registrazione anteriore sia alla trascrizione del pignoramento del 02.01.2024 sia alla notifica dello stesso del 07.11.2023 e pertanto opponibile alla procedura.

Si precisa che il canone di locazione statuito nel contratto, pari a € 300,00 mensili escluse spese, non è inferiore ad un terzo rispetto al giusto prezzo (art.2923 c.3 c.c.).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Lo stato di conservazione è da considerarsi pessimo con impiantistica fatiscente e/o obsoleta.

Si segnala un avvallamento di una porzione di solaio nel soggiorno; il debitore ha dichiarato che per tale cedimento sono stati effettuati nella primavera del 2024 dei lavori strutturali nell'appartamento al piano inferiore con posa in opera di travi in ferro, fornendo delle foto dell'intervento, non configurandosi ulteriori cedimenti rispetto a quella data (vedi documentazione fotografica - Allegato 17).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Lo stato di conservazione è da considerarsi pessimo con impiantistica inesistente e/o obsoleta.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Tra le parti comuni risulta il cortile di accesso al fabbricato e il vano scala.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Tra le parti comuni risulta il cortile di accesso al fabbricato e il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Non si segnala presenza di servitù, censo, livelli e usi civici. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Non si segnala presenza di servitù, censo, livelli e usi civici. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al piano primo senza ascensore di un edificio a tre piani fuoriterza, accessibile attraverso cortile esterno comune e vano scala interno al fabbricato, della superficie utile residenziale di 44 mq circa (superficie lorda 58 mq circa) e un balcone di 1,50 mq circa, costituente un unico bene di maggior consistenza comprensivo dei sub.25 e 26.

Il fabbricato presenta struttura verticale in muratura e solai in legno.

- Ambienti: il bene risulta così suddiviso: corridoio, pranzo soggiorno, camera, bagno e balcone scoperto.
- Esposizione: su di un lato (Sud-Sud Ovest).
- Pareti: intonacate e tinteggiate.
- Altezza interna utile: 3,05 m circa.
- Pavimentazione interna: maioliche in ceramica ricoperto da laminato.
- Bagno: sanitari in ceramica, lavabo, vasca, con rivestimento alle pareti in ceramica dim. cm. 20x20 e altezza 1,50 m circa.
- Infissi: in legno tenero singolo vetro.
- Impiantistica: assente e/o fatiscente.
- impianto elettrico: presente ma datato, non a norma ed in condizioni fatiscenti.
- impianto idrico: approvvigionamento dall'acquedotto tramite tubazione volante proveniente dal sub.25 e scarico alla fognatura comunale.
- Impianto termico: assente; nel bagno si segnala presenza di boiler elettrico.

Lo stato di conservazione complessivo è da considerarsi pessimo e/o fatiscente.

Si segnala un avvallamento di una porzione di solaio nel soggiorno; il debitore ha dichiarato che per tale cedimento sono stati effettuati nella primavera del 2024 dei lavori strutturali nell'appartamento al piano inferiore con posa in opera di travi in ferro, fornendo delle foto dell'intervento, non

configurandosi ulteriori cedimenti rispetto a quella data (vedi documentazione fotografica - Allegato. 17).

Di tutto ciò si è tenuto conto nella stima del valore del bene.

Per le difformità edilizie riscontrate si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al piano primo senza ascensore di un edificio a tre piani fuoriterza, della superficie utile residenziale di 9 mq circa (superficie lorda 14 mq circa) costituente un unico immobile di maggior consistenza comprensivo dei sub.25 e 26.

Il fabbricato presenta struttura verticale in muratura e solai in legno.

Il bene risulta essere costituito da una sola camera con esposizione N-NE con infisso in legno tenero singolo vetro, altezza interna utile pari 3,05 m circa e impiantistica assente e/o fatiscente.

Lo stato di conservazione complessivo è da considerarsi pessimo e/o fatiscente.

Di tutto ciò si è tenuto conto nella stima del valore del bene.

Per le difformità edilizie riscontrate si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/02/2023
- Scadenza contratto: 28/02/2027
- Scadenza disdetta: 28/08/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 300,00

Si rappresenta che sul bene pignorato sub.24, unitamente al bene sub.25 anch'esso oggetto di pignoramento, risulta contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura (vedi Cap."Patti").

Il bene al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da terzi con presenza di numerosi letti.

Si precisa che il canone di locazione statuito nel contratto, pari a € 300,00 mensili escluse spese, non è inferiore ad un terzo rispetto al giusto prezzo (art.2923 c.3 c.c.).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/02/2023
- Scadenza contratto: 28/02/2027
- Scadenza disdetta: 28/08/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 300,00

Si rappresenta che sul bene pignorato sub.25, unitamente al bene sub.24 anch'esso oggetto di pignoramento, risulta contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura (vedi Cap."Patti").

Il bene al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da terzi con presenza di numerosi letti.

Si precisa che il canone di locazione statuito nel contratto, pari a € 300,00 mensili escluse spese, non è inferiore ad un terzo rispetto al giusto prezzo (art.2923 c.3 c.c.).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1990 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Mazzearella Giuseppe	27/10/1990	75471	11295
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	29/10/1990	18790	13343
		Registrazione			
Dal 26/06/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Privitera Antonino	26/06/2009	44998	27683
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	02/07/2009	18312	11320
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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1990 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Mazzearella Giuseppe	27/10/1990	75471	11295
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	29/10/1990	18790	13343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Privitera Antonino	26/06/2009	44998	27683
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/07/2009	18312	11320
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Latina il 02/07/2009
Reg. gen. 18313 - Reg. part. 3854
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: not. Privitera Antonino
Data: 26/06/2009
N° repertorio: 44999
N° raccolta: 27684

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 02/01/2024
Reg. gen. 19 - Reg. part. 18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle ricerche e informative ricevute in relazione alle formalità da cancellare a carico della procedura risultano importi da calcolarsi come segue:

- per Verbale di pignoramento immobili: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. n.347 del 31.10.1990); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3 punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs. n.347 del 31.10.1990).
- per Ipoteca volontaria: € 35 per tassa ipotecaria.

Tali importi di cancellazione dovranno comunque essere oggetto di verifica con l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare.

Si allega l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Latina aggiornata al 01.02.2025 dalla quale si evince che non risultano pubblicate altre trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare (Allegato 14).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Latina il 02/07/2009

Reg. gen. 18313 - Reg. part. 3854

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: not. Privitera Antonino

Data: 26/06/2009

N° repertorio: 44999

N° raccolta: 27684

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 02/01/2024

Reg. gen. 19 - Reg. part. 18

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle ricerche e informative ricevute in relazione alle formalità da cancellare a carico della procedura risultano importi da calcolarsi come segue:

- per Verbale di pignoramento immobili: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. n.347 del 31.10.1990); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3 punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs. n.347 del 31.10.1990).

- per Ipoteca volontaria: € 35 per tassa ipotecaria.

Tali importi di cancellazione dovranno comunque essere oggetto di verifica con l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare.

Si allega l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Latina aggiornata al 01.02.2025 dalla quale si evince che non risultano pubblicate altre trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare (Allegato 14).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Il bene ricade in zona "Centro storico alto" del PPE del Comune di Terracina (Del. Giunta Comunale n.331 del 10/07/2007) nell'ambito A3-edifici e organismi a carattere omogeneo all'ambiente circostante.

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) il bene ricade:

Tav.A: Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio dei centri e nuclei storici.

Tav.B: Beni paesaggistici - aree di notevole interesse pubblico - lett.c beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04, art.13 c.3 lett.b L.R.24/98). Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (art. 59 e 60 L.R. 38/99, L.R. 24/01). Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri (art.13 c.3 lett.a L.R.24/98).

Tav.C: Beni del patrimonio culturale - Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica (fascia di rispetto 50 m); Centri antichi, necropoli, abitati.

Il bene non ricade in ambito PAI.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Il bene ricade in zona "Centro storico alto" del PPE del Comune di Terracina (Del. Giunta Comunale n.331 del 10/07/2007) nell'ambito A3-edifici e organismi a carattere omogeneo all'ambiente circostante.

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) il bene ricade:

Tav.A: Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio dei centri e nuclei storici.

Tav.B: Beni paesaggistici - aree di notevole interesse pubblico - lett.c beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04, art.13 c.3 lett.b L.R.24/98). Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (art. 59 e 60 L.R. 38/99, L.R. 24/01). Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri (art.13 c.3 lett.a L.R.24/98).

Tav.C: Beni del patrimonio culturale - Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica (fascia di rispetto 50 m); Centri antichi, necropoli, abitati.

Il bene non ricade in ambito PAI.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1**

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

Il bene risulta edificato anteriormente al 01/09/1967, come risulta anche dall'atto di provenienza per compravendita not. Privitera Rep.44998 del 26.06.2009 (Allegato 2) e dal precedente atto di compravendita not. Mazzarella Rep. 75471 del 27.10.1990 (Allegato 3) nonché dalla compravendita antecedente del 1961; il fabbricato risulta altresì presente nelle planimetrie del piano di fabbricazione del 1958 e di ricostruzione del 1948 del Comune di Terracina.

Negli uffici di urbanistica del Comune di Terracina non è stato rinvenuto alcun fascicolo edilizio inerente il bene oggetto di pignoramento.

Sotto il profilo catastale risulta in data 11.02.2011 un frazionamento del bene originario già sub.10 negli odierni beni sub.24, sub.25 e BCNC sub.26 con causale "frazionamento trasferimento diritti".

Tale trasformazione, non essendo rinvenuta come già detto alcuna documentazione edilizio-urbanistica comunale, risulta priva di autorizzazione ed inoltre il bene sub.25 presenta una superficie di soli 9 mq utili (in pratica è una cameretta) e pertanto al di sotto dei limiti di legge consentiti per essere abitabile.

Pertanto i beni sub. 24, sub.25 e sub.26 dovranno essere ricomposti per dar luogo alla conformazione del bene originario (già sub.10) sia dal punto catastale che materiale.

Inoltre sono stati riscontrate le ulteriori irregolarità:

- 1) sub.24: spostamento della porta del bagno.
- 2) sub.25: spostamento del portone di ingresso.
- 3) sub.24 e sub.25: parte del BCNC sub.26 della superficie pari a 9 mq risulta al momento costituire pianerottolo di ingresso della superficie di circa 3 mq ai beni sub.24 e sub.25, nonché di accesso ad un bene di proprietà di terzi (sub.12/13) e per la superficie restante di circa 6 mq essere stato inglobato all'interno di detto appartamento (sub.12/13).

L'acquirente dovrà essere consapevole che mentre le irregolarità di cui punti 1) e 2) potrebbero essere materialmente e facilmente ripristinate oppure in alternativa regolarizzate mediante CILA tardiva, il punto 3) è di più difficoltosa risoluzione in quanto riguarda una porzione di bene (sub.26) che di fatto risulta annessa ad un bene di proprietà di terzi (sub.12/13).

Le difformità su esposte sono state rappresentato graficamente in apposito allegato grafico (Allegato 15).

Di tutte tali circostanze si è tenuto conto nella stima del valore dei beni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo scrivente ha predisposto attestato di prestazione energetica APE relativo all'appartamento considerato indiviso tra i sub. 24, 25 e 26, non depositato all'Ufficio di competenza della Regione Lazio in quanto la situazione dello stato concessorio risulta notevolmente difforme dallo stato di fatto nonché dalla situazione catastale (Allegato 16).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

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

Il bene risulta edificato anteriormente al 01/09/1967, come risulta anche dall'atto di provenienza per compravendita not. Privitera Rep.44998 del 26.06.2009 (Allegato 2) e dal precedente atto di compravendita not. Mazzarella Rep. 75471 del 27.10.1990 (Allegato 3) nonché dalla compravendita antecedente del 1961; il fabbricato risulta altresì presente nelle planimetrie del piano di fabbricazione del 1958 e di ricostruzione del 1948 del Comune di Terracina.

Negli uffici di urbanistica del Comune di Terracina non è stato rinvenuto alcun fascicolo edilizio inerente il bene oggetto di pignoramento.

Sotto il profilo catastale risulta in data 11.02.2011 un frazionamento del bene originario già sub.10 negli odierni beni sub.24, sub.25 e BCNC sub.26 con causale "frazionamento trasferimento diritti".

Tale trasformazione, non essendo rinvenuta come già detto alcuna documentazione edilizio-urbanistica comunale, risulta priva di autorizzazione ed inoltre il bene sub.25 presenta una superficie di soli 9 mq utili (in pratica è una cameretta) e pertanto al di sotto dei limiti di legge consentiti per essere abitabile.

Pertanto i beni sub. 24, sub.25 e sub.26 dovranno essere ricomposti per dar luogo alla conformazione del bene originario (già sub.10) sia dal punto catastale che materiale.

Inoltre sono stati riscontrate le ulteriori irregolarità:

1) sub.24: spostamento della porta del bagno.

2) sub.25: spostamento del portone di ingresso.

3) sub.24 e sub.25: parte del BCNC sub.26 della superficie pari a 9 mq risulta al momento costituire pianerottolo di ingresso della superficie di circa 3 mq ai beni sub.24 e sub.25, nonché di accesso ad un bene di proprietà di terzi (sub.12/13) e per la superficie restante di circa 6 mq essere stato inglobato all'interno di detto appartamento (sub.12/13).

L'acquirente dovrà essere consapevole che mentre le irregolarità di cui punti 1) e 2) potrebbero essere materialmente e facilmente ripristinate oppure in alternativa regolarizzate mediante CILA tardiva, il punto 3) è di più difficoltosa risoluzione in quanto riguarda una porzione di bene (sub.26) che di fatto risulta annessa ad un bene di proprietà di terzi (sub.12/13).

Le difformità su esposte sono state rappresentato graficamente in apposito allegato grafico (Allegato 15).

Di tutte tali circostanze si è tenuto conto nella stima del valore dei beni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo scrivente ha predisposto attestato di prestazione energetica APE relativo all'appartamento considerato indiviso tra i sub. 24, 25 e 26, non depositato all'Ufficio di competenza della Regione Lazio in quanto la situazione dello stato concessorio risulta notevolmente difforme dallo stato di fatto nonché dalla situazione catastale (Allegato 16).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente condominio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riferito all'attualità, si è proceduto con stima sintetico-comparativa. Il valore unitario di stima, applicato al bene in oggetto, tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene: caratteristiche costruttive, finiture, ubicazione, peculiarità della zona e facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, andamento del mercato immobiliare attuale e situazione della domanda e dell'offerta con riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive simili aventi pari destinazione, nonché dalla sensibilità ed esperienza conoscitiva dello scrivente Esperto.

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.

Si è inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e stime di beni analoghi presenti sul sito astegiustiziarie.it.

I due beni oggetto di pignoramento provengono da un frazionamento catastale in data 11.02.2011 del bene originario già sub.10, privo di autorizzazione urbanistica e pertanto dovranno essere ricomposti per dar luogo alla conformazione del bene originario come meglio precisato nel Cap."Regolarità edilizia".

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1
Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al piano primo senza ascensore di un edificio a tre piani fuoriterza, della superficie utile residenziale di 44 mq circa (superficie lorda 58 mq circa) e un balcone di 1,50 mq circa, costituente un unico immobile di maggior consistenza comprensivo dei sub.25 e 26.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 108, Sub. 24, Categoria A4, Graffato F.110 P.112 sub.4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 104.940,00
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1
Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al piano primo senza ascensore di un edificio a tre piani fuoriterza, della superficie utile residenziale di 9 mq circa (superficie lorda 14 mq circa) costituente un unico immobile di maggior consistenza comprensivo dei sub.25 e 26.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 108, Sub. 25, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	63,60 mq	1.650,00 €/mq	€ 104.940,00	100,00%	€ 104.940,00
Bene N° 2 - Appartamento Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1	19,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 31.350,00	100,00%	€ 31.350,00
Valore di stima:					€ 136.290,00

Valore di stima: € 136.290,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Avvallamento solaio	10,00	%
Porzione di bene (al momento identificato con il sub.26 BCNC) di circa 6 mq inglobato ad immobile di proprietà di terzi	5,00	%
Regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 71.959,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Simone Massimo

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita not. Privitera (Aggiornamento al 26/06/2009)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita not. Mazzarelli (Aggiornamento al 27/10/1990)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza esecutati (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto di matrimonio (Aggiornamento al 22/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.110 P.108 sub.24 graffato F.110 P.112 sub.4 (Bene 1) (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F.110 P.108 sub.24 (Bene 1) (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.110 P.108 sub.25 (Bene 2) (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All.9 - planimetria catastale F.110 P.108 sub.25 (Bene 2) (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico ed elenco sub (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F.110 P.108 sub.10 (Bene originario) (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione ad uso abitativo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 01/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rappresentazione grafica stato di fatto e difformità (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Attestato di Prestazione Energetica) (Aggiornamento al 15/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1
Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al piano primo senza ascensore di un edificio a tre piani fuoriterza, della superficie utile residenziale di 44 mq circa (superficie lorda 58 mq circa) e un balcone di 1,50 mq circa, costituente un unico immobile di maggior consistenza comprensivo dei sub.25 e 26.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 108, Sub. 24, Categoria A4, Graffato F.110 P.112 sub.4.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1
Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al piano primo senza ascensore di un edificio a tre piani fuoriterza, della superficie utile residenziale di 9 mq circa (superficie lorda 14 mq circa) costituente un unico immobile di maggior consistenza comprensivo dei sub.25 e 26.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 108, Sub. 25, Categoria A4.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 71.959,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 282/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.959,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 108, Sub. 24, Categoria A4, Graffato F.110 P.112 sub.4	Superficie	63,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è da considerarsi pessimo con impiantistica fatiscente e/o obsoleta.		
Descrizione:	Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al piano primo senza ascensore di un edificio a tre piani fuoriterza, della superficie utile residenziale di 44 mq circa (superficie lorda 58 mq circa) e un balcone di 1,50 mq circa, costituente un unico immobile di maggior consistenza comprensivo dei sub.25 e 26.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - via Curtatone, 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 108, Sub. 25, Categoria A4	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è da considerarsi pessimo con impiantistica inesistente e/o obsoleta.		
Descrizione:	Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al piano primo senza ascensore di un edificio a tre piani fuoriterza, della superficie utile residenziale di 9 mq circa (superficie lorda 14 mq circa) costituente un unico immobile di maggior consistenza comprensivo dei sub.25 e 26.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Latina il 02/07/2009
Reg. gen. 18313 - Reg. part. 3854
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: not. Privitera Antonino
Data: 26/06/2009
N° repertorio: 44999
N° raccolta: 27684

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 02/01/2024
Reg. gen. 19 - Reg. part. 18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA CURTATONE, 4, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Latina il 02/07/2009
Reg. gen. 18313 - Reg. part. 3854
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: not. Privitera Antonino
Data: 26/06/2009
N° repertorio: 44999
N° raccolta: 27684

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 02/01/2024
Reg. gen. 19 - Reg. part. 18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura