

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lungo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 358/2018 del R.G.E.
promossa da

*** Omissis ***

contro

*** Omissis ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 | 7 |
| Dati Catastali..... | 8 |
| Precisazioni..... | 8 |
| Patti | 9 |
| Stato conservativo..... | 9 |
| Parti Comuni..... | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Stato di occupazione..... | 10 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 12 |
| Normativa urbanistica..... | 13 |
| Regolarità edilizia..... | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali | 14 |
| Stima / Formazione lotti..... | 14 |
| Riepilogo bando d'asta | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto Unico | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 358/2018 del R.G.E..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 194.000,00 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | Errore. Il segnalibro non è definito. |

All'udienza del 08/09/2020, il sottoscritto Geom. **** Omissis ****, con studio in Via **** Omissis **** - 04100 - Latina (LT), email **** Omissis ****, PEC **** Omissis **** Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - via du cros, interno 2, piano S1-T-1-2

Trattasi di villino a schiera, sito in Terracina (LT), località Borgo Hermada in Via du Cros, distinto con il numero interno 2. L'immobile è dislocato su due piani fuori terra, terrazzo praticabile di copertura e un piano seminterrato, il tutto collegato da scala interna.

Sia sul fronte che nel retro dell'immobile è presente area cortilizia di pertinenza esclusiva pavimentata. Entrando dall'ingresso principale, troviamo un soggiorno/pranzo con angolo cottura e un bagno, salendo le scale, si accede al piano primo dove si trovano tre camere da letto ed un bagno, salendo ancora, si arriva al terrazzo di copertura praticabile. Nel seminterrato troviamo un garage e una cantina, il tutto meglio rappresentato nella planimetria di rilievo e nelle foto allegate.

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

L'immobile, è stato realizzato in regime di "edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche", per il quale in data 19/01/2018 con atto del notaio **** Omissis **** di Terracina, rep. 105353, il Comune di Terracina ha ceduto ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, la piena proprietà di quota parte di Area indivisa compresa nel Piano di Zona 167 Quartiere "Borgo Hermada" già concessa in Diritto di Superficie alla Società **** Omissis ****, con Convenzione rep. 11530 del 11/06/1991 e successiva Convenzione rep. 1387 del 12/06/1993, con eliminazione di tutti i Vincoli inerenti la libera disponibilità di vendita e di locazione.

-SOPRALLUOGHI E ACCESSI

In data 05/12/2024 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove oltre al sottoscritto CTU, unitamente a personale tecnico di ausilio, erano presenti il Dott. **** Omissis ****, Custode nominato dal G.I. e il sig. **** Omissis **** esecutato.

Durante il sopralluogo, si è provveduto a effettuare un rilievo planimetrico dell'immobile e un rilievo fotografico.

Il Terreno, su cui sorge la schiera di villette di cui fa parte l'unità in oggetto, con Delibera di Giunta Municipale n. 805 del 24 luglio 1989 e n. 806 del 25 luglio 1989, è stato concesso a favore della Società **** Omissis **** il diritto di superficie sul lotto di terreno compreso nel Piano di Zona 167 del Quartiere Borgo Hermada della superficie di mq. 2310, per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale agevolata-convenzionata.

Che con atto a rogito del Notaio **** Omissis **** di Latina in data 11/06/1991 rep. 11530 registrato a Latina il 18/06/1991 al n. 1639 ed ivi trascritto in data 17/06/1991 ai numeri 12294/8999 è stata sottoscritta la relativa convenzione per la durata di novantanove anni, con apposizione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione

In data 19/01/2018 con atto del notaio **** Omissis **** di Terracina rep. 105353 il Comune di Terracina cedeva ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, la piena proprietà di quota parte di Area indivisa compresa nel Piano di Zona 167 Quartiere "Borgo Hermada" già concessa in Diritto di Superficie alla Società **** Omissis **** con Convenzione rep. 11530 del 11/06/1991 e successiva Convenzione rep. 1387 del 12/06/1993 con eliminazione di tutti i Vincoli inerenti la libera disponibilità di vendita e di locazione (ALLEGATO 10).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - via du cros, interno 2, piano S1-T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
VIA DU CROS
04019 - Terracina (LT)
Nato a [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

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.

L'immobile in oggetto è di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, a seguito di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 31/01/2018 repertorio 105403, registrato a Latina il 22/01/2018 al numero 618 e trascritto il 22/01/2018 ai numeri 1530/1531 registro generale e ai numeri 1136/1137 registro particolare (ALLEGATO 9); con il quale acquisivano anche la comproprietà in quota indivisa, della strada e dello spazio di manovra distinti in catasto al Foglio 175 particella 157 sub 19 (ALLEGATO 9 e ALLEGATO 12.)

CONFINI

L'Immobile in oggetto confina con Villino n° 1, Villino n 3 e con distacco verso la Coop. Nuova Perle 79, così come descritto nell'atto di acquisto (ALLEGATO 9).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Villino | 96,53 mq | 133,00 mq | 1 | 133,00 mq | 270,00 m | T-1 |
| Autorimessa/Cantina | 62,25 mq | 63,00 mq | 0,50 | 31,50 mq | 2,30 m | SEMINTERRATO |
| Terrazzo | 13,28 mq | 13,28 mq | 0,25 | 3,32 mq | 0,00 m | TERRA |
| Terrazzo | 66,88 mq | 66,88 mq | 0,10 | 6,69 mq | 0,00 m | SECONDO |
| CORTE | 30,68 mq | 30,68 mq | 0,18 | 5,52 mq | 0,00 m | TERRA |
| Loggia | 10,10 mq | 10,10 mq | 0,40 | 4,04 mq | 2,70 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 184,07 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 184,07 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, allo stato attuale del rilievo eseguito in fase di sopralluogo, è così suddivisa (ALLEGATO 6):

PIANO TERRA

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE mq. 45,88

Soggiorno mq. 28,95

Cucina mq. 10,99

Bagno mq. 5,94

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE mq. 23,38

Terrazzo mq. 13,28

Loggia mq. 10,10

PIANO PRIMO

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE mq. 50,65

Disimpegno mq. 3,50

Letto mq. 14,02

Bagno mq. 4,70

Letto mq. 9,73

Letto mq. 17,80

Disimpegno mq. 0,90

PIANO SEMINTERRATO

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE mq. 52,28

Disimpegno mq. 5,65

Bagno mq. 3,29

Rustico mq. 43,34

PIANO SEMINTERRATO

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE mq. 9,97

Garage mq. 9,97

PIANO SECONDO COPERTURA

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE mq. 66,82

Terrazzo mq. 46,93

Tettoia mq. 19,89

CORTE mq. 30,68

Le superfici sopra riportate, rispecchiano lo stato di fatto ma non quello di progetto legittimato (ALLEGATO 16), per via di alcune modeste difformità che nel capitolo "legittimità urbanistica", saranno meglio evidenziate.

Per il valore dell'immobile si terrà conto delle superfici concessionate legittimate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 06/04/1993 al 22/07/1996 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 157, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1.297,60 Piano s1-t 1 Graffato 11 |
| Dal 22/07/1996 al 06/08/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 157, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1.239,50 Piano s1-t 1 Graffato sub 11 |
| Dal 06/08/2004 al 30/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 157, Sub. 20 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 1.322,13 Piano s1-t 1 |
| Dal 30/09/2004 al 19/01/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 157, Sub. 20 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 1.322,13 Piano s1-t 1 |
| Dal 19/01/2018 al 31/01/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 157, Sub. 20 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 1.322,13 Piano s1-t 1 |
| Dal 31/01/2018 al 07/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 157, Sub. 20 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 177 mq Rendita € 1.322,13 Piano s1-t 1 |

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 175 | 157 | 20 | | A7 | 2 | 8 | 177 mq | 1322,13 € | s1-t-1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato, sono state rilevate le seguenti difformità:

Spostamento di alcune tramezzature interne, diversa ubicazione di alcune finestre, presenza di due tettoie una al piano terra e una sul terrazzo di copertura praticabile; il terrazzo di copertura praticabile, non risulta censito.

All'aggiudicatario, sarà onere presentare apposita variazione catastale, da quantificarsi in € 600,00 (tra oneri e compenso professionale) per le sopra difformità rilevate, oltre alla pratica edilizia (vedi successivamente nel quadro regolarità edilizia).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio le visure catastali (ALLEGATO 2) e le planimetrie (ALLEGATO 3 e ALLEGATO 4), oltre le visure ipotecarie (ALLEGATO 8).

Presso il Comune di Terracina sono stati reperiti i Titoli Edilizi (ALLEGATO 13-14-15-16-17), inoltre gli atti di compravendita (ALLEGATO 9 e 10) e il certificato di matrimonio (ALLEGATO 11).

Il Terreno, su cui sorge la schiera di villette di cui fa parte l'unità in oggetto, con Delibera di Giunta Municipale n. 805 del 24 luglio 1989 e n. 806 del 25 luglio 1989, è stato concesso a favore della Società **** Omissis ****, il diritto di superficie sul lotto di terreno compreso nel Piano di Zona 167 del Quartiere Borgo Hermada della superficie di mq. 2310, per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale agevolata-convenzionata.

Che con atto a rogito del Notaio **** Omissis **** di Latina in data 11/06/1991 rep. 11530 registrato a Latina il 18/06/1991 al n. 1639 ed ivi trascritto in data 17/06/1991 ai numeri 12294/8999 è stata sottoscritta la relativa convenzione per la durata di novantanove anni, con apposizione dei vincoli relativi alla determinazione

del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione

In data 19/01/2018 con atto del notaio **** Omissis **** di Terracina rep. 105353 il Comune di Terracina cedeva ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, la piena proprietà di quota parte di Area indivisa compresa nel Piano di Zona 167 Quartiere "Borgo Hermada" già concessa in Diritto di Superficie alla Società **** Omissis **** con Convenzione rep. 11530 del 11/06/1991 e successiva Convenzione rep. 1387 del 12/06/1993 con eliminazione di tutti i Vincoli inerenti la libera disponibilità di vendita e di locazione (ALLEGATO 10).

PATTI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dal [REDACTED]

In data 19/01/2018 con atto del Notaio **** Omissis **** repertorio 105353 è stato fatto atto di Cessione in piena proprietà di quota di parte di area indivisa compresa nel Piano di zona 167 del Quartiere "Borgo Hermada" già concessa in Diritto di Superficie alla Società **** Omissis **** con Convenzione Rep. 11530 del 11/06/1991 e successiva Convenzione Rep 1387 del 12/06/1993, ed eliminazione di tutti i Vincoli inerenti la libera disponibilità di vendita e di locazione (ALLEGATO 10).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano la comproprietà indivisa della strada e dello spazio di manovra distinti in catasto al Foglio 175 particella 157 sub 19, così come descritto nell'atto di acquisto (ALLEGATO 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 19/01/2018 con atto del Notaio **** Omissis **** repertorio 105353 è stato fatto atto di Cessione in piena proprietà di quota di parte di area indivisa compresa nel piano di zona 167 del Quartiere "Borgo Hermada" già concessa in diritto di superficie alla **** Omissis **** con Convenzione Rep. 11530 del 11/06/1991 e successiva Convenzione Rep 1387 del 12/06/1993, ed eliminazione di tutti i Vincoli inerenti la libera disponibilità di vendita e di locazione (ALLEGATO 9).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di conservazione risulta buono,

STRUTTURE PORTANTI: il fabbricato è stato realizzato su due piani fuori terra più un seminterrato destinato a box e cantina e il piano copertura a terrazzo praticabile, la struttura portante è in c.a. con tamponature, i solai sono del tipo prefabbricato come riportato nel collaudo statico (Allegato 14).

Gli infissi esterni sono in legno doppio vetro, quelli interni in legno.

ALTEZZA INTERNA: l'altezza interna dell'unità immobiliare in oggetto è di mt. 2,70, mentre l'altezza del piano seminterrato è di mt. 2,30.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: La pavimentazione è in gres.

l'immobile risulta allacciato alla pubblica fognatura.

Inoltre è provvisto di impianto elettrico tutto funzionante ed è presente la caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, quale esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 06/04/1993 al 22/07/1996 | **** Omissis **** | atto pubblico | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | **** Omissis **** | 09/08/1990 | 33462 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 22/07/1996 al 30/09/2004 | **** Omissis **** | | latina | 14/08/1990 | 239 |
| | | atto di assegnazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | **** Omissis **** | 22/07/1996 | 5817 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|------------------------------|----------------------|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | latina | 06/08/1996 | 2449 | |
| | | | | | |
| Dal 30/09/2004 al 19/01/2018 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | **** Omissis **** | 30/09/2004 | 87703 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 19/01/2018 al 31/01/2018 | **** Omissis **** | atto di cessione piena proprietà | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | **** Omissis **** | 19/01/2018 | 105353 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 31/01/2018 al 07/02/2025 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | **** Omissis **** | 31/01/2018 | 105403 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 01/02/2018
Reg. gen. 2472 - Reg. part. 304
Quota: 100
Importo: € 285,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00
Percentuale interessi: 2,15 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 31/01/2018
N° repertorio: 105404
N° raccolta: 34665

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a LATINA il 04/10/2018
Reg. gen. 22643 - Reg. part. 16029
Quota: 100
A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

Oltre alle sopra citate formalità pregiudizievoli, lo scrivente CTU ha riscontrato che sono intervenuti alla seguente procedura di Esecuzione Immobiliare, i seguenti intervenuti:

- 1 **** Omissis **** nato a Formia il [REDACTED], c.f. **** Omissis **** titolare della ditta "**** Omissis ****", P.IVA [REDACTED]
- 2 **** Omissis ****. (da ora anche "MBP" o la "Banca"), nuova denominazione di **** Omissis ****. (da ora anche

"CB!") in virtù del verbale di assemblea straordinaria del 23 ottobre 2023 a firma del Notaio Dott. **** Omissis ****, Rep. n. 16310 - Racc. n. 8963, con efficacia dal 15 gennaio 2024, con sede legale in 20158 Milano (MI), Viale Bodio n. 37, Palazzo 4, capitale sociale € 506.250.000,00 i.v. - P.IVA n. 10536040966, C.F. e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 1035936015.

NORMATIVA URBANISTICA

Visto il certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto del notaio **** Omissis **** di Terracina rep 105353 (ALLEGATO 10) Con il Comune di Terracina cedeva ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, la piena proprietà di quota parte di Area indivisa compresa nel Piano di Zona 167 Quartiere "Borgo Hermada" già concessa in Diritto di Superficie alla Società **** Omissis ****, con Convenzione rep 11530 del 11/06/1991 e successiva Convenzione rep 1387 del 12/06/1993 ed eliminazione di tutti i Vincoli inerenti la libera disponibilità di vendita e di locazione, il terreno ricade :

- PIANO DI ZONA 167 BORGO HERMADA, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione di Giunta n 6722 del 10/11/1987 e VARIANTE ALLA LOTTIZIONE approvata dalla G.M. con atto n 1518 del 10/09/1987.

- AREA RESIDENZIALE "C3" con indice fondiario di fabbricabilità 1,5 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Che l'immobile in oggetto è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n 2197 rilasciata dal Comune di Terracina in data 09/07/1991, Permesso di abitabilità n 2867 rilasciato in data 25/05/2000.

Che all'unità immobiliare in oggetto successivamente sono state effettuate opere di ampliamento in assenza di titoli autorizzativi per le quali è stata presentata al Comune di Terracina Istanza di Condonò n C/20 ai sensi della Legge 326/2003 in data 27/01/2004 prot. n. 80353, a seguito della quale è stato rilasciato dal medesimo Comune Permesso di Costruire in Sanatoria n 7919 in data 01/12/2017.

In data 13/12/2017 è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n. 64948 (ALLEGATO 17).

In data 21/02/2025 è stato presentato presso il Portale Ape Lazio Enea l'Attestazione di Prestazione Energetica con protocollo n Prot. 227884 del 21/02/2025 (ALLEGATO 18).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate le seguenti difformità:

Spostamento di alcune tramezzature interne, diversa ubicazione di alcune finestre, presenza di due tettoie una al piano terra e una sul terrazzo di copertura praticabile, cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, di parte del piano seminterrato.

Dal colloquio con i tecnici comunali le uniche opere che si possono sanare sono le piccole difformità interne e la diversa ubicazione di alcune finestre. Per le altre difformità riscontrate, è perentoria la rimozione delle due tettoie ed il ripristino della destinazione d'uso di parte del seminterrato.

All'aggiudicatario, sarà onere presentare apposita pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Terracina, da quantificarsi in € 10,000,00 (tra oneri e compenso professionale) per le sopra difformità rilevate. In tale cifra è ricompresa la variazione catastale che in precedenza era stata citata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - via du cros, interno 2, piano S1-T-1-2
Trattasi di villino a schiera, sito in Terracina (LT), località Borgo Hermada in Via du Cros, distinto con il numero interno 2. L'immobile è dislocato su due piani fuori terra, terrazzo praticabile di copertura e un piano seminterrato, il tutto collegato da scala interna. Sia sul fronte che nel retro dell'immobile è presente area cortilizia di pertinenza esclusiva pavimentata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 157, Sub. 20, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 239.291,00
EURO 239.291,00 arrotondato a € 240.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Terracina (LT) - via du cros, interno 2, piano S1-T-1-2 | 184,07 mq | 1.300,00 €/mq | € 239.291,00 | 100,00% | € 239.291,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 239.291,00 |

Valore di stima: € 240.000,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica oneri e compenso professionale per regolarizzazione urbanistica e catastale | 10000,00 | € |
| Variazione mercato | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 194.000,00

CRITERI DI STIMA

Il valore attuale degli immobili pignorati è stato dedotto con una stima sintetica basata su un'indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione. Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile.

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, si sono potuti rilevare dei valori al metro quadro, per beni simili, oscillanti tra € 1.200 e € 1.800,00 al mq., con una media pari a circa € 1.500,00/mq..

Inoltre si è operato un raffronto anche con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI (rif. 1° semestre/2024 zona E5 microzona 5 Fascia/zona: Suburbana/BORGO HERMADA CENTRO) che, nel caso di specie, esprimono un valore di mercato unitario (€/mq.), per immobili posti nella zona in oggetto, Comune di Terracina loc. Borgo Hermada, oscillanti tra € 1.450,00 e € 1.900,00 al mq., con una media pari a circa € 1.675,00/mq..

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può senz'altro assegnare all'immobile (con riferimento alla data odierna ma apportando un deprezzamento del 15% dovuto alla vetustà del fabbricato stesso, all'uso e considerando altresì il calo delle compravendite immobiliari dovute alla crisi che ha comportato un ribasso del prezzo al mq.) un valore medio pari a €.



1.300,00 per mq. di superficie utile ragguagliata.



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 03/03/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. **** Omissis ****



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - RILIEVO STATO ATTUALE
- ✓ N° 7 Ortofoto - ORTOFOTO
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - ATTO DI CESSIONE
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICATO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - VISURA SUB 19
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 14 Altri allegati - COLLAUDO STATICO
- ✓ N° 15 Certificato di agibilità / abitabilità - ABITABILITA'
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - CONCESSIONE A SANATORIA
- ✓ N° 17 Certificato di agibilità / abitabilità - SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA'
- ✓ N° 18 Altri allegati - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 19 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA