



## TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo DE ANGELIS, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E.

promossa da



[REDACTED]



contro

OMISSIS



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I traversa destra n° 16 piano terra .....</b>	4
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I traversa destra 16 piano primo.....</b>	4
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I Traversa destra n° 16 piano primo.....</b>	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità.....	11
Confini .....	11
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	13
Precisazioni .....	13
Patti .....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13

<b>ASTE</b>	<b>ASTE</b>	14
<b>GIUDIZIARIE</b>	<b>GIUDIZIARIE</b>	
Stato di occupazione .....		14
Provenienze Ventennali .....		14
Formalità pregiudizievoli .....		14
Normativa urbanistica .....		14
Regolarità edilizia .....		14
Vincoli od oneri condominiali .....		15
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>ASTE</b>	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	<b>GIUDIZIARIE</b>	15
Titolarità .....		15
Confini .....		16
Consistenza .....		16
Cronistoria Dati Catastali .....	<b>ASTE</b>	16
Dati Catastali .....	<b>GIUDIZIARIE</b>	17
Precisazioni .....		17
Patti .....		17
Stato conservativo .....		17
Parti Comuni .....		17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	<b>ASTE</b>	17
Stato di occupazione .....	<b>GIUDIZIARIE</b>	18
Provenienze Ventennali .....		18
Formalità pregiudizievoli .....		18
Normativa urbanistica .....		18
Regolarità edilizia .....	<b>ASTE</b>	18
Vincoli od oneri condominiali .....	<b>GIUDIZIARIE</b>	19
Stima / Formazione lotti .....		19
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>ASTE</b>	19
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>GIUDIZIARIE</b>	21
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>ASTE</b>	23
Riepilogo bando d'asta .....	<b>GIUDIZIARIE</b>	26
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>ASTE</b>	26
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>GIUDIZIARIE</b>	27
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>ASTE</b>	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E. ....	<b>GIUDIZIARIE</b>	27
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>ASTE</b>	28
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>GIUDIZIARIE</b>	28
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>ASTE</b>	29



In data 04/02/2025, il sottoscritto Arch. Carlo DE ANGELIS, con studio in G. Leopardi, 45 - 04019 Terracina (LT), email carlodeangelis7@gmail.com, PEC carlo.deangelis2@archiworldpec.it, cell. 3476880207, 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) - Strada della Valle I traversa destra n° 16 piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I traversa destra 16 piano primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I Traversa destra n° 16 piano primo

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELLA VALLE I TRAVERSA DESTRA N° 16**

Immobile (appartamento) sito nel Comune di Terracina (LT), Strada della Valle I traversa destra n° 16, compreso in un edificio di due piani fuori terra adibito ad uso residenziale composto al piano terra da tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno oltre ad un locale adiacente adibito a cantina con accesso dall'esterno. L'immobile è censito nel NCEU al foglio 99, particella 297 Sub 4, piano terra, categoria A/2, classe 2, vani 8, superficie catastale mq 220, R.C. euro 661,06;

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELLA VALLE I TRAVERSA DESTRA 16**

Appartamento posto al piano primo censito nel NCEU foglio 99, particella 297 Sub 5, piano primo, Cat. A/2, classe 2, vani 6, superficie catastale mq 109, R.C. Euro 495,80;

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELLA VALLE I TRAVERSA DESTRA N° 16**

Appartamento sito al piano primo censito nel NCEU foglio 99, particella 297 Sub. 6, Cat A/2, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq 101, R.C. Euro 371,85;

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile (appartamento) sito nel Comune di Terracina (LT), Strada della Valle I traversa destra n° 16, compreso in un edificio di due piani fuori terra adibito ad uso residenziale composto al piano terra da tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno oltre ad un locale adiacente adibito a cantina con accesso dall'esterno. L'immobile è censito nel NCEU al foglio 99, particella 297 Sub 4, piano terra, categoria A/2, classe 2, vani 8, superficie



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'analisi della documentazione dell'Avv. Giulia ASTARITA presente nel fascicolo:

- gli avvisi ex artt. 599 e 498 c.p.c. non sono presenti in quanto dalla documentazione depositata non risultano altri comproprietari né creditori iscritti non intervenuti.
- Vi è completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché la regolarità delle trascrizioni.

## TITOLARITÀ

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

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è distinta al catasto fabbricati al foglio 99 particella 297 sub 4 e confina con la particella 168, particella 298 per due lati e con subalterno 7 salvo altri.

## CONSISTENZA

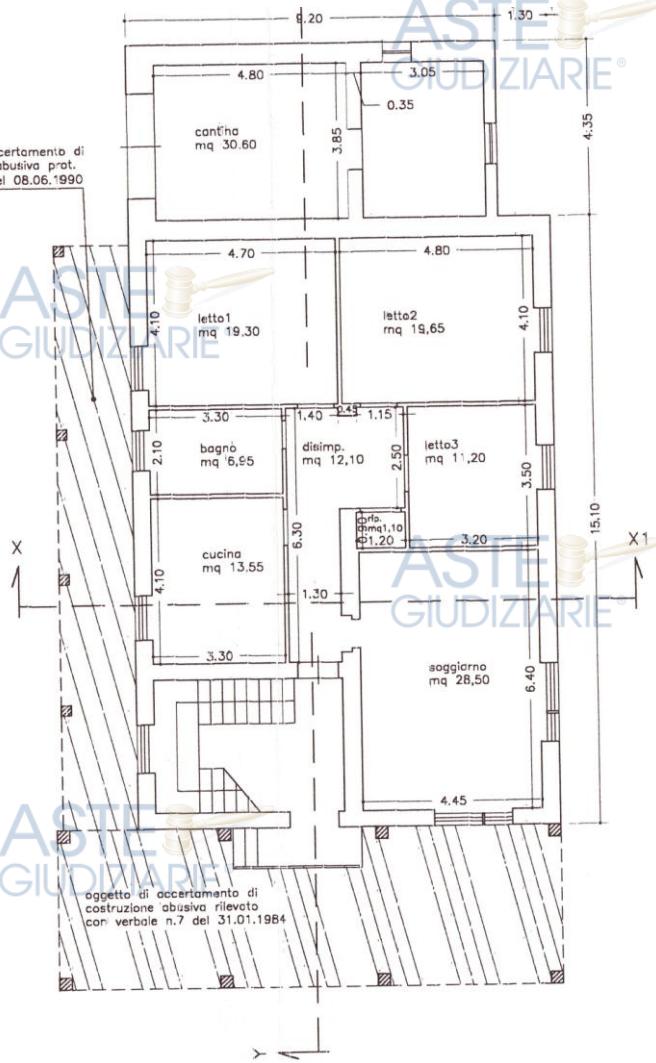
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,35 mq	158,55 mq	0,00	158,55 mq	2,95 m	Terra
Cantina	30,60 mq	40,00 mq	0,35	14,00 mq	2,65 m	Terra
Portico	49,35 mq	49,35 mq	0,35	17,27 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				189,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,82 mq		

Immobile (appartamento) sito nel Comune di Terracina (LT), Strada della Valle I traversa destra n° 16, compreso in un edificio di due piani fuori terra adibito ad uso residenziale composto al piano terra da tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno oltre ad un locale adiacente adibito a cantina con accesso dall'esterno.





oggetto di accertamento di  
costruzione abusiva prot.  
19206/P.E. del 08.06.1990



L'immobile non è antecedente al 01/09/1967 e non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La sig.ra OMISSIS, esecutata, il 30 aprile 1986 ha presentato ai sensi della Legge 47/85, con protocollo n. 37716, una domanda di sanatoria edilizia pratica n. C/713 – Gr.U.

Nell'accertamento eseguito dallo scrivente si sono riscontrate difformità rispetto al progetto in sanatoria presentato in data 10 giugno 2004 prot. 83976 dal tecnico geom. Giacomo PERCOCO e nel dettaglio:

- Il portico laterale è stato oggetto di accertamento di costruzione abusiva 19206/PE del giorno 08.06.1990 e deve essere demolito.





b) Nel rilievo eseguito dallo scrivente si sono riscontrate n° 02 costruzioni prive di autorizzazione quali una veranda in struttura lignea e una tettoia in metallo che devono essere demolite.



**Veranda in struttura lignea**



**Tettoia in metallo**

c) Il locale cantina ha subito un cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale (cucina-pranzo);





Poiché gli ulteriori abusi edilizi sono stati eseguiti senza autorizzazione edilizia e **non** sono stati oggetto di domanda in sanatoria, **NON SONO SANABILI**: l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'onere di ripristinare lo stato dei luoghi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Verificare la visura storica allegata alla presente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	297	04		A2	02	200	200 mq	661,06 €	Terra	

## CORRISPONDENZA CATASTALE

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente si è constatato che l'abitazione ha subito delle modifiche rispetto alla planimetria catastale.



## ASTE GIUDIZIARIE® PRECISAZIONI

Nell'atto di donazione del 02 ottobre 1962 rep. 65518 del notaio SCOGNAMIGLIO, art. 04 si specifica che " Allo scopo di consentire l'accesso dalla strada Calcatore alle varie zone di terreno donate con il presente ed a quelle rimaste di proprietà del donante viene destinata permanentemente a stradone interpoderale per il servizio sia dei terreni donati con il presente atto che di due zone di terreno che restano di proprietà della donante una striscia di terreno della larghezza di metri quattro che partendo dalla strada Calcatore e passando sui terreni donati e quelli rimasti di proprietà della donante lungo il confine per un primo tratto con la proprietà Lavagoni Armando e per un secondo tratto con la proprietà Bonsignore-Spaccesi raggiunge il terreno distinto in catasto al foglio 99 mappale 170/D dove termina"

## PATTI

Non si evincono patti e/o obbligazioni.

## ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Per l'unità immobiliare oggetto di accertamento c'è un'area esterna distinta al Foglio 99 Particella 297 Subalterno 7 definita Bene comune non censibile - Partita speciale A

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato sono state riscontrate le seguenti servitù: Nell'atto di donazione del 02 ottobre 1962 rep. 65518 del notaio SCOGNAMIGLIO, art. 04 si specifica che " Allo scopo di consentire l'accesso dalla strada Calcatore alle varie zone di terreno donate con il presente ed a quelle rimaste di proprietà del donante viene destinata permanentemente a stradone interpoderale per il servizio sia dei terreni donati con il presente atto che di due zone di terreno che restano di proprietà della donante una striscia di terreno della larghezza di metri quattro che partendo dalla strada Calcatore e passando sui terreni donati e quelli rimasti di proprietà della donante lungo il confine per un primo tratto con la proprietà [REDACTED] e per un secondo tratto con la proprietà [REDACTED] raggiunge il terreno distinto in catasto al foglio 99 mappale 170/D dove termina"

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: travi rovesce idoneamente dimensionate e collegate ai plinti;

Altezza interna utile: m. 2.85;

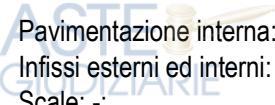
Str. verticali: in blocchi di cemento;

Solai: in travi di ferro e tavelloni;

Copertura: piana;

Manto di copertura: -;

Pareti esterne ed interne: intonaco tipo civile, esternamente intonacate e tinteggiate;



Pavimentazione interna: in monocottura;

Infissi esterni ed interni: in pvc e portoncino d'ingresso blindato;

Scale: -;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo sfilabile, idrico e termico (caldaia) completi e sottotraccia;

Terreno esclusivo: -

Posto auto: esterno esclusivo;

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: -

Altro:



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dal debitore sig.ra OMISSIS, dalla sig.ra OMISSIS e dal sig. OMISSIS.



## PROVENIENZE VENTENNIALI

Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di OMISSIS, ad essa pervenuti in forza di atto di donazione, da RIZZI Antonio, trascritto a Velletri il 22/10/1966 al n. 7237 di formalità (tratto dal certificato ipocatastale del notaio Nicolò TIECCO di Perugia)



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria n° 976** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Terracina il 31/03/2017

Reg. gen. 104369 - Reg. part. 33824

Importo: € 700.000,00

A favore di Banca Popolare di Fondi Società Cooperativa

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente



- **Pignoramento n. 1301** derivante da Mutuo

Iscritto a Terracina il 22/01/2024

Reg. gen. 6376 - Reg. part. 0

Importo: € 700.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro OMISSIS

Formalità a carico dell'acquirente



## NORMATIVA URBANISTICA



L'area sul quale sorge l'edificio nel P.R.G. del Comune di Terracina è inserita in zona VERDE PUBBLICO;

## REGOLARITÀ EDILIZIA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'immobile oggetto di causa è stato costruito **SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO**, su un terreno che ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Terracina, nella perimetrazione relativa a ZONA VERDE PUBBLICO.

La sig.ra OMISSIS, eseguita, il 30 aprile 1986 ha presentato ai sensi della Legge 47/85, con protocollo n. 37716, richiesta di condono edilizio pratica n. C/713 – Gr.U.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile è privo dell'agibilità.

Dall'esame della pratica edilizia riguardante la richiesta di concessione in sanatoria, è emerso che è in corso l'iter procedurale per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria. Da informazione assunte presso il competente ufficio tecnico di Terracina la documentazione integrativa non è completa e quindi non è possibile rilasciare un parere in merito alla possibilità di completare l'iter amministrativo. Il CTU ritiene prudente che l'eventuale acquirente dovrà, entro i 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria, procedere presso il suddetto ufficio tecnico

**NB: Comunque, a parere dello scrivente, è opportuno che l'eventuale acquirente PRIMA dell'acquisto dell'immobile proceda alla verifica e alla conferma da parte del competente ufficio tecnico di Terracina (LT) di quanto rappresentato dal CTU sulla base delle informazioni assunte presso lo stesso ufficio tecnico.**



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I traversa destra 16 piano primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Dall'analisi della documentazione dell'Avv. Giulia ASTARITA presente nel fascicolo:

- gli avvisi ex artt. 599 e 498 c.p.c. non sono presenti in quanto dalla documentazione depositata non risultano altri comproprietari né creditori iscritti non intervenuti.
- Vi è completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché la regolarità delle trascrizioni.

## TITOLARITÀ



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

- OMISSIS

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



- OMISSIS (Proprietà 1/1)

## CONFINI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



11 di 29

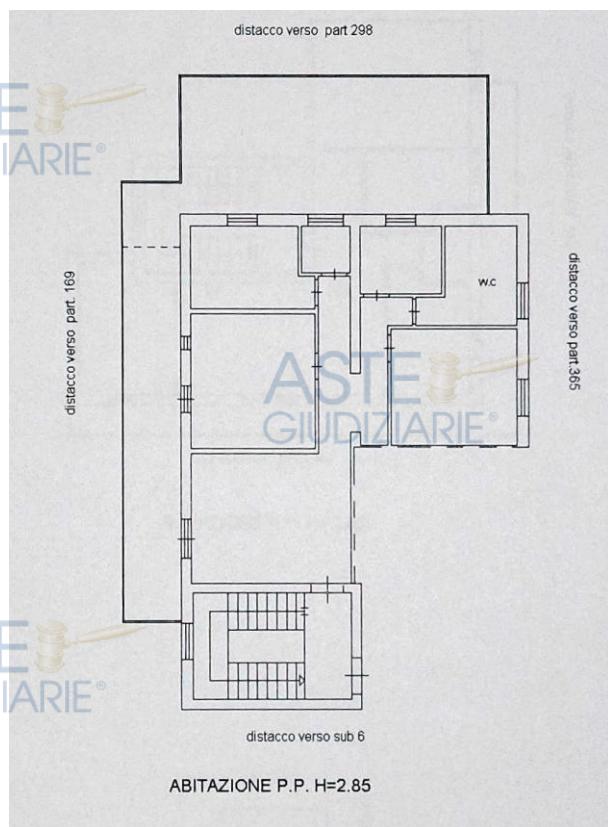


L'unità immobiliare oggetto di esecuzione distinta al catasto fabbricati al foglio 99 particella 297 sub 5 confina con la particella 168, particella 298, per due lati con subalterno 7 salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	96,00 mq	0	96,00 mq	2,85 m	Primo
Totale superficie convenzionale:						96,00 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						96,00 mq

Immobile (appartamento), sito nel Comune di Terracina (LT), strada della Valle I traversa destra n° 16 posto al piano primo di un edificio adibito ad uso residenziale, censito nel NCEU al foglio 99, particella 297 sub 5, piano primo, Cat. A/2, classe 2, vani 6, superficie catastale mq 109, R.C. Euro 495,80;



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di causa è stato costruito **SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO**, su un terreno che ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale, del Comune di Terracina, nella perimetrazione relativa a ZONA VERDE PUBBLICO.

Per quanto sopra detto il bene oggetto di causa risulta essere **COMPLETAMENTE ABUSIVO e NON SANABILE**.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Verificare la visura storica allegata alla presente.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	297	05		A2	02	109	109 mq	495,8 €	Primo	

### PRECISAZIONI

Nell'atto di donazione del 02 ottobre 1962 rep. 65518 del notaio SCOGNAMIGLIO, art. 04 si specifica che " Allo scopo di consentire l'accesso dalla strada Calcatore alle varie zone di terreno donate con il presente ed a quelle rimaste di proprietà del donante viene destinata permanentemente a stradone interpoderele per il servizio sia dei terreni donati con il presente atto che di due zone di terreno che restano di proprietà della donante una striscia di terreno della larghezza di metri quattro che partendo dalla strada Calcatore e passando sui terreni donati e quelli rimasti di proprietà della donante lungo il confine per un primo tratto con la proprietà [REDACTED] e per un secondo tratto con la proprietà [REDACTED] raggiunge il terreno distinto in catasto al foglio 99 mappale 170/D dove termina"

### PATTI

Non si evincono patti e/o obbligazioni.

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione esterno.

### PARTI COMUNI

Per l'unità immobiliare oggetto di accertamento c'è un'area esterna distinta al Foglio 99 Particella 297 Subalterno 7 definita Bene comune non censibile - Partita speciale A

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato sono state riscontrate le seguenti servitù: Nell'atto di donazione del 02 ottobre 1962 rep. 65518 del notaio SCOGNAMIGLIO, art. 04 si specifica che " Allo scopo di consentire l'accesso dalla strada Calcatore alle varie zone di terreno donate con il presente ed a quelle rimaste di proprietà del donante viene destinata permanentemente a stradone interpoderale per il servizio sia dei terreni donati con il presente atto che di due zone di terreno che restano di proprietà della donante una striscia di terreno della larghezza di metri quattro che partendo dalla strada Calcatore e passando sui terreni donati e quelli rimasti di proprietà della donante lungo il confine per un primo tratto con la proprietà [REDACTED] e per un secondo tratto con la proprietà [REDACTED] raggiunge il terreno distinto in catasto al foglio 99 mappale 170/D dove termina"

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupato dal figlio e nuora del debitore sig.ra OMISSIS.

## ASTE PROVENIENZE VENTENNALI

Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di OMISSIS, ad essa pervenuti in forza di atto di donazione, da [REDACTED], trascritto a Velletri il 22/10/1966 al n. 7237 di formalità ( tratto da certificazione notarile del certificato ipocatastale del notaio Nicolò TIECCO di Perugia)

## ASTE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

Iscrizione: **Ipoteca volontaria** n° 976 derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Terracina il 31/03/2017

Reg. gen. 104369 - Reg. part. 33824

Importo: € 700.000,00

A favore di Banca Popolare di Fondi Società Cooperativa (Creditore procedente)

Contro OMISSIS (Esecutato)

Formalità a carico dell'acquirenteInvia - Elimina

Iscrizione: **Pignoramento** n. 1301 derivante da Mutuo iscritto a Terracina il 22/01/2024

Reg. gen. 6376 - Reg. part. 0

Importo: € 700.000,00

A favore di [REDACTED] (Creditore procedente)

Contro OMISSIS (Esecutato)

Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area sul quale sorge l'edificio nel P.R.G. del Comune di Terracina è inserita in zona VERDE PUBBLICO

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Immobile (appartamento) sito nel Comune di Terracina (LT) Strada della Valle I traversa destra n° 16, posto al piano primo di un edificio adibito ad uso residenziale, censito nel NCEU al foglio 99 particella 297 sub 05, piano primo, categoria A/2, classe 2, di vani 6, rendita catastale di euro 495,80.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di causa è stato costruito **SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO**, su un terreno che ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale, del Comune di Terracina, nella perimetrazione relativa a ZONA VERDE PUBBLICO.

Per quanto sopra detto il bene oggetto di causa risulta essere **COMPLETAMENTE ABUSIVO e NON SANABILE**.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia: esso **non è stato sanato e non è sanabile**, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

### 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.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I Traversa destra n° 16 posto al piano primo di un edificio adibito ad uso residenziale censito nel NCEU al foglio 99, particella 297, Cat A/2, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq 101, R.C. Euro 371,85;

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'analisi della documentazione dell'Avv. Giulia ASTARITA presente nel fascicolo:

- gli avvisi ex artt. 599 e 498 c.p.c. non sono presenti in quanto dalla documentazione depositata non risultano altri comproprietari né creditori iscritti non intervenuti.
- Vi è completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché la regolarità delle trascrizioni.

### TITOLARITÀ

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

- OMISSIONIS

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

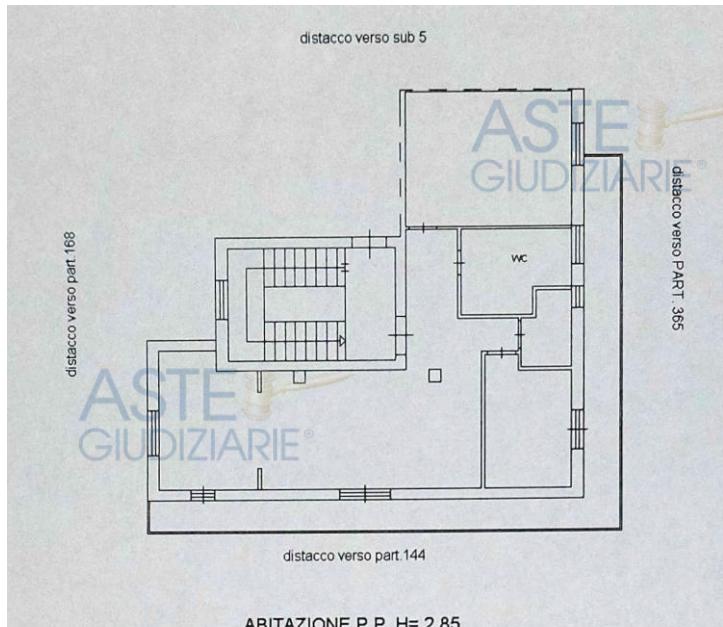
## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione distinta al catasto fabbricati al foglio 99 particella 297 sub 6, confina con la particella 168, particella 298, per due lati con subalterno 7 salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	95,00 mq	0	95,00 mq	2,85 m	Primo
Totale superficie convenzionale:					95,00 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					95,00 mq	

Immobile (appartamento) sito nel Comune di Terracina (LT) Strada della Valle I traversa destra n° 16, posto al piano primo di un edificio adibito ad uso residenziale censito nel NCEU al foglio 99 particella 297 sub 06, categoria A/2, classe 2, di vani 4,5, rendita catastale di euro 371,85.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Verificare la visura storica allegata alla presente.



## Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	297	06	A2		02	101	101 mq	371,85 €	Terra-Primo	

## PRECISAZIONI

Nell'atto di donazione del 02 ottobre 1962 rep. 65518 del notaio SCOGNAMIGLIO, art. 04 si specifica che " Allo scopo di consentire l'accesso dalla strada Calcatore alle varie zone di terreno donate con il presente ed a quelle rimaste di proprietà del donante viene destinata permanentemente a stradone interpodere per il servizio sia dei terreni donati con il presente atto che di due zone di terreno che restano di proprietà della donante una striscia di terreno della larghezza di metri quattro che partendo dalla strada Calcatore e passando sui terreni donati e quelli rimasti di proprietà della donante lungo il confine per un primo tratto con la proprietà [REDACTED] e per un secondo tratto con la proprietà [REDACTED] i raggiunge il terreno distinto in catasto al foglio 99 mappale 170/D dove termina"

## PATTI

Non si evincono patti e/o obbligazioni.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione esterno.

## PARTI COMUNI

Per l'unità immobiliare oggetto di accertamento c'è un'area esterna distinta al Foglio 99 Particella 297 Subalterno 7 definita Bene comune non censibile - Partita speciale A

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato sono state riscontrate le seguenti servitù: Nell'atto di donazione del 02 ottobre 1962 rep. 65518 del notaio SCOGNAMIGLIO, art. 04 si specifica che " Allo scopo di consentire l'accesso dalla strada Calcatore alle varie zone di terreno donate con il presente ed a quelle rimaste di proprietà del donante viene destinata permanentemente a stradone interpodere per il servizio sia dei terreni donati con il presente atto che di due zone di terreno che restano di proprietà della donante una striscia di terreno della larghezza di metri quattro che partendo dalla strada Calcatore e passando sui terreni donati e quelli rimasti di proprietà della donante lungo il confine per un primo tratto con la proprietà [REDACTED] e per un secondo tratto con la proprietà [REDACTED] i raggiunge il terreno distinto in catasto al foglio 99 mappale 170/D dove termina"



L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dal sig. OMISSIS con regolare contratto di locazione del 06/06/2022;

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di OMISSIS, ad essa pervenuti in forza di atto di donazione, [REDACTED] antonio, trascritto a Velletri il 22/10/1966 al n. 7237 di formalità (tratto da certificazione notarile del certificato ipocatastale del notaio Nicolò TIECCO di Perugia)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

Iscrizione: **Ipoteca volontaria** n° 976 derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Terracina il 31/03/2017

Reg. gen. 104369 - Reg. part. 33824

Importo: € 700.000,00

A favore di Banca Popolare di Fondi Società Cooperativa (Creditore procedente)

Contro OMISSIS (Esecutato)

Formalità a carico dell'acquirenteInvia - Elimina

Iscrizione: **Pignoramento** n. 1301 derivante da Mutuo iscritto a Terracina il 22/01/2024

Reg. gen. 6376 - Reg. part. 0

Importo: € 700.000,00

A favore di [REDACTED] (Creditore procedente)

Contro OMISSIS (Esecutato)

Formalità a carico dell'acquirente



## NORMATIVA URBANISTICA

L'area sul quale sorge l'edificio nel P.R.G. del Comune di Terracina è inserito in zona VERDE PUBBLICO

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di causa è stato costruito **SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO**, su un terreno che ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale, del Comune di Terracina, nella perimetrazione relativa a ZONA VERDE PUBBLICO.

Per quanto sopra detto il bene oggetto di causa risulta essere **COMPLETAMENTE ABUSIVO e NON SANABILE**.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso **non è stato sanato e non è sanabile**, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

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



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I traversa destra n° 16

Immobile (appartamento) sito nel Comune di Terracina (LT), Strada della Valle I traversa destra n° 16, compreso in un edificio di due piani fuori terra adibito ad uso residenziale composto al piano terra da tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno oltre ad un locale adiacente adibito a cantina con accesso dall'esterno. L'immobile è censito nel NCEU al foglio 99, particella 297 Sub 4, piano terra, categoria A/2, classe 2, vani 8, superficie catastale mq 220, R.C. euro 661,06;

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

Valore di stima del bene: € 284.880,00

L'immobile **NON** risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. La sig.ra OMISSIS, eseguita, il 30 aprile 1986 ha presentato ai sensi della Legge 47/85, con protocollo n. 37716, richiesta di condono edilizio pratica n. C/713 – Gr.U.

Nell'accertamento eseguito dallo scrivente si sono riscontrate difformità rispetto al progetto in sanatoria presentato in data 10 giugno 2004 prot. 83976 dal tecnico geom. Giacomo PEROCO e nel dettaglio:

Il portico laterale è stato oggetto di accertamento di costruzione abusiva 19206/PE del giorno 08.06.1990 e deve essere demolito.



Nel rilievo eseguito dallo scrivente si sono riscontrate n° due costruzioni prive di autorizzazione quali una veranda in struttura lignea e una tettoia in metallo che devono essere demolite.



Il locale cantina ha subito un cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale (cucina-pranzo);



E' stato costruito senza autorizzazione edilizia un locale attualmente adibito a zona servizi e deve essere demolito



Poiché gli ulteriori abusi edilizi sono stati eseguiti senza autorizzazione edilizia e non sono oggetto di domanda in sanatoria **NON SONO SANABILI**: l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'onere di ripristinare lo stato dei luoghi.

## STIMA DEL BENE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Strada della Valle I traversa destra n° 16 - 04019 - Terracina (LT)	189,82 mq	1.500,00 €/mq	€ 284.880,00	100,00%	€ 284.880,00
Valore di stima:					€ 284.880,00

Valore di stima del bene: € 284.880,00

Poiché gli abusi ulteriori eseguiti senza essere oggetto di domanda in sanatoria **non sono sanabili**, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'onere di ripristinare lo stato dei luoghi.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi (comprensivo di spese tecniche), è quantificato dallo scrivente in un valore pari a circa il 15% del valore dell'immobile quindi:

**VALORE DELL'IMMOBILE = € 284.880,00 - € 47.732,00 (arrotondato) = € 242.148,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I traversa destra 16  
Appartamento posto al piano primo identificato al catasto fabbricati al - Fg. 99, Part. 297, Sub. 05, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 73.150,00

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non è sanabile, lo scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.

### STIMA VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Appartamento sito nel Comune di Terracina (LT) Strada della Valle I traversa destra n° 16, posto al piano primo di un edificio adibito ad uso residenziale censito nel NCEU al foglio 99 particella 297 sub 05, piano primo, categoria A/2, classe 2, di vani 6, rendita catastale di euro 495,80.

Totale superficie catastale mq 96,00

### 1. Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. Anno 2024 - Semestre 1, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in zona ricade in zona VERDE PUBBLICO, Periferica/COOP. 167-CALCATORE ha un valore locativo medio di 5,90 (€/mq per mese)

Utilizzando il valore medio abbiamo:

$5,90 \text{ €/mq} \times 96,00 \text{ mq} = 566,00 \text{ € valore locativo mensile, pari ad un canone lordo annuo} = 566,00 \times 12 = € 6.792,00$ .

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 4.755,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene :

$V1 = € 4.755,00 : 0,03 = € 158.500,00$ .

## 2. Procedimento di stima sintetico.

Lo scrivente ha eseguito un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le quotazioni O.M.I., I semestre 2024, ultimo pubblicato e nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, useremo il valore medio, abbiamo:  
 $1.500,00 \text{ €/mq} \times 96,00 \text{ mq} = €144.000,00$  valore mercato.

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$(158.500,00 \text{ €} + 144.000,00 \text{ €}) / 2 = 151.250,00 \text{ € valore medio di mercato}$ .

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in € 151.250,00(centocinquantunomiladuecentocinquanta/00).

## STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile: "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001): tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

### IL VALORE DI UN IMMOBILE ABUSIVO NON SANABILE DEVE ESSERE CALCOLATO COME "VALORE D' USO".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampliamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un DECRETO DI DEMOLIZIONE.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo nettopari a € 4.755,00, determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$Af = 4.755,00 \text{ €} (1,0220 - 1)/0,03 = 4.755,00 (1,4859 - 1)/0,03 = € 77.000,00$$

Pertanto il VALORE D'USO stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 77.000,00.

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima	73.150,00

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di causa, in

**€ 73.150,00 (settantremilacentocinquanta/00).**

**L'IMMOBILE SARÀ TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA E L'AGGIUDICATARIO AVRÀ L'ONERE DI RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI.**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I Traversa destra n° 16  
Identificato al catasto Fabbricati al foglio 99, particella 297 Cat A/2, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq 101, R.C. Euro 371,85;

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

Valore di stima del bene: € 72.380,00

**Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non è sanabile, la scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.**

### STIMA VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Appartamento sito nel Comune di Terracina (LT) Strada della Valle I traversa destra n° 12, posto al piano primo di un edificio adibito ad uso residenziale censito nel NCEU al foglio 99 particella 297 sub 06, piano primo, categoria A/2, classe 2, di vani 4,5, rendita catastale di euro 371,85.

Totale superficie convenzionale Lorda mq 95,00

#### 1. Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. Anno 2024 - Semestre 1, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in zona ricade in zona VERDE PUBBLICO, Periferica/COOP. 167-CALCATORE ha un

valore locativo medio di 5,90 (€/mq per mese)

Utilizzando il valore medio abbiamo:

5,90 €/mq x 95,00 mq = 560,00 € valore locativo mensile, pari ad un canone lordo annuo = 560,00 x 12 = € 6.720,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 4.704,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari

al 3%, si ottiene :

$$V1 = € 4.704,00 : 0,03 = € 156.800,00.$$

## 2. Procedimento di stima sintetico.

Lo scrivente ha eseguito un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le quotazioni O.M.I., I semestre 2014, ultimo pubblicato e nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, useremo il valore medio, abbiamo:  
1.500,00 €/mq x 95,00 mq = 142.500 € valore mercato.

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$$(156.800,00 € + 142.500,00 €) / 2 = 149.650,00 € valore medio di mercato.$$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa,in

€ 149.650,00(centoquarantanove mila seicentocinquanta/00).

## STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile: "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

### **IL VALORE DI UN IMMOBILE ABUSIVO NON SANABILE DEVE ESSERE CALCOLATO COME "VALORE D' USO".**

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un DECRETO DI DEMOLIZIONE.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo nettopari a € 4.704,00, determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo

$$Af = 4.704,00 € (1,0220 - 1)/0,03 = 4.704,00 (1,4859 - 1)/0,03 = € 76.190,00$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 76.190,00.

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima	72.380,00

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di causa, in  
**€ 72.380,00 (settantremila euro/00).**

**L'IMMOBILE SARÀ TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA E L'AGGIUDICATARIO AVRÀ L'ONERE DI RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI.**

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

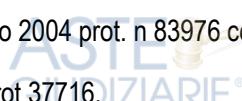
Terracina, li 07/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Arch. De Angelis Carlo  
 GIUDIZIARIE®



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie sub 4-5-6
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure sub 4 - sub 5 - sub 6 - sub 7
- ✓ N° 4 Ortofoto - Fotografie interne ed esterne
- ✓ N° 5 Altri allegati - Progetto in sanatoria presentato il 19 maggio 1987 prot. n 39251 con allegati
- ✓ N° 6 Altri allegati - Progetto in sanatoria presentato il 10 giugno 2004 prot. n 83976 con allegati
- ✓ N° 7 Altri allegati - Domanda di sanatoria del 30 aprile 1986 prot 37716.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione integrativa sanatoria edilizia



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I traversa destra n° 16

Immobile (appartamento) sito nel Comune di Terracina (LT), Strada della Valle I traversa destra n° 16, compreso in un edificio di due piani fuori terra adibito ad uso residenziale composto al piano terra da tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno oltre ad un locale adiacente adibito a cantina con accesso dall'esterno. L'immobile è censito nel NCEU al foglio 99, particella 297 Sub 4, piano terra, categoria A/2, classe 2, vani 8, superficie catastale mq 220, R.C. euro 661,06; L'immobile **non** è antecedente al 01/09/1967 e **non** risulta regolare per la legge n° 47/1985. La sig.ra OMISSIS, esecutata, il 30 aprile 1986 ha presentato ai sensi della Legge 47/85, con protocollo n. 37716, una domanda di sanatoria edilizia pratica n. C/713 – Gr.U.

Nell'accertamento eseguito dallo scrivente si sono riscontrate difformità rispetto al progetto in sanatoria presentato in data 10 giugno 2004 prot. 83976 dal tecnico geom. Giacomo PERCOCO e nel dettaglio:

Il portico laterale è stato oggetto di accertamento di costruzione abusiva 19206/PE del giorno 08.06.1990 e **deve essere demolito**. Nel rilievo eseguito dallo scrivente si sono riscontrate n° 02 costruzioni prive di autorizzazione quali una veranda in struttura lignea e una tettoia in metallo che **devono essere demolite**. Il locale cantina ha subito un cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale (cucina-pranzo). E' stato costruito senza autorizzazione edilizia un locale attualmente adibito a zona servizi che **deve essere demolito**;

Poiché gli ulteriori abusi edilizi sono stati eseguiti senza autorizzazione edilizia e non sono oggetto di domanda in sanatoria **NON SONO SANABILI**: l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'onere di ripristinare lo stato dei luoghi.

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

L'immobile oggetto di causa è stato costruito SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO, su un terreno che ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale, del Comune di Terracina, nella perimetrazione relativa a ZONA VERDE PUBBLICO.

La sig.ra OMISSIS, esecutata, il 30 aprile 1986 ha presentato ai sensi della Legge 47/85, con protocollo n. 3771628061, richiesta di condono edilizio pratica n. C/713 – Gr.U.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile è privo dell'agibilità.

Dall'esame della pratica edilizia riguardante la richiesta di concessione in sanatoria, è emerso che è in corso l'iter procedurale per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria. Da informazione assunta presso il competente ufficio tecnico di Terracina la documentazione integrativa non è completa e quindi non è possibile rilasciare un parere in merito alla possibilità di completare l'iter amministrativo. Il CTU ritiene prudente che l'eventuale acquirente dovrà, entro i 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria, procedere presso il suddetto ufficio tecnico

**NB: Comunque, a parere dello scrivente, è opportuno che l'eventuale acquirente PRIMA dell'acquisto dell'immobile proceda alla verifica e alla conferma da parte del competente ufficio tecnico di Terracina (LT) di quanto rappresentato dal CTU sulla base delle informazioni assunte presso lo stesso ufficio tecnico.**

**POICHÉ GLI ULTERIORI ABUSI ESEGUITI SENZA ESSERE OGGETTO DI DOMANDA IN SANATORIA NON SONO SANABILI, L'IMMOBILE SARÀ TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA E L'AGGIUDICATARIO AVRÀ L'ONERE DI RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI.**

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi (comprensivo di spese tecniche), è quantificato dallo scrivente in un valore pari a circa il 15% del valore dell'immobile):

**VALORE DELL'IMMOBILE = € 284.880,00 - € 47.732,00 (arrotondato) = € 242.148,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I traversa destra 16  
Appartamento posto al piano primo identificato al catasto fabbricati al - Fg. 99, Part. 297, Sub. 05, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 73.150,00;  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, nel P.R.G. del Comune di Terracina è qualificata in zona VERDE PUBBLICO

Nel caso specifico, **abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile**: " le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), **tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

**IL VALORE DI UN IMMOBILE ABUSIVO NON SANABILE DEVE ESSERE CALCOLATO COME "VALORE D' USO".**

**Valore d'uso del bene oggetto di stima: € 73.150,00**

**NB: POICHÉ GLI ABUSI EDILIZI NON SONO OGGETTO DI DOMANDA IN SANATORIA E NON SONO SANABILI, L'IMMOBILE SARÀ TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA E L'AGGIUDICATARIO AVRÀ L'ONERE DI RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI.**

## LOTTO 3

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada della Valle I Traversa destra n° 16  
Identificato al catasto Fabbricati -al foglio 99, particella 297, strada Calcatore n. 16, piano T-1, Cat A/2, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq 101, R.C. Euro 371,85;  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, nel P.R.G. del Comune di Terracina è qualificata in zona VERDE PUBBLICO

Nel caso specifico, **abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile**: " le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), **tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

**IL VALORE DI UN IMMOBILE ABUSIVO NON SANABILE DEVE ESSERE CALCOLATO COME "VALORE D' USO".**

**Valore d'uso del bene oggetto di stima: € 72.380,00**

**NB: POICHÉ GLI ABUSI EDILIZI NON SONO OGGETTO DI DOMANDA IN SANATORIA E NON SONO SANABILI, L'IMMOBILE SARÀ TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA E L'AGGIUDICATARIO AVRÀ L'ONERE DI RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI.**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Strada della Valle I traversa destra n° 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - censito nel NCEU al foglio 99, particella 297 Sub 4, piano terra, categoria A/2, classe 2, vani 8, superficie catastale mq 220, R.C. euro 661,06	<b>Superficie</b>	<b>189,82 mq</b>
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile (appartamento) sito nel Comune di Terracina (LT), Strada della Valle I traversa destra n° 16, compreso in un edificio di due piani fuori terra adibito ad uso residenziale composto al piano terra da tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno oltre ad un locale adiacente adibito a cantina con accesso dall'esterno. L'immobile <b>non</b> è antecedente al 01/09/1967 e <b>non</b> risulta regolare per la legge n° 47/1985. La sig.ra OMISSIS, eseguita, il 30 aprile 1986 ha presentato ai sensi della Legge 47/85, con protocollo n. 37716, una domanda di sanatoria edilizia pratica n. C/713 – Gr.U. Nell'accertamento eseguito dallo scrivente si sono riscontrate difformità rispetto al progetto in sanatoria presentato in data 10 giugno 2004 prot. 83976 dal tecnico geom. Giacomo PERCOCO e nel dettaglio: il portico laterale è stato oggetto di accertamento di costruzione abusiva 19206/PE del giorno 08.06.1990 e deve essere demolito. Nel rilievo eseguito dallo scrivente si sono riscontrate n° 02 costruzioni prive di autorizzazione quali una veranda in struttura lignea e una tettoia in metallo che devono essere demolite. Il locale cantina ha subito un cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale (cucina-pranzo). È stato costruito senza autorizzazione edilizia un locale attualmente adibito a zona servizi che deve essere demolito; Poiché gli ulteriori abusi edilizi sono stati eseguiti senza autorizzazione edilizia e non sono oggetto di domanda in sanatoria <b>NON SONO SANABILI</b> : l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'onere di ripristinare lo stato dei luoghi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

### LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Strada della Valle I traversa destra 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento posto al piano primo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 297, Sub. 05, Categoria A2	<b>Superficie</b>	96,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione esterno.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano primo foglio 99 particella 297 sub. 5 <b>IL VALORE DI UN IMMOBILE ABUSIVO NON SANABILE DEVE ESSERE CALCOLATO COME "VALORE D' USO".</b> Valore d'uso del bene oggetto di stima: € 73.150,00  NB: POICHÉ GLI ABUSI EDILIZI <b>NON SONO OGGETTO DI DOMANDA IN SANATORIA E NON SONO SANABILI</b> , L'IMMOBILE SARÀ TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA E L'AGGIUDICATARIO AVRÀ L'ONERE DI RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI.		

## LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Strada della Valle I Traversa destra n° 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 297, Sub. 06, Categoria A2	<b>Superficie</b>	95,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione esterno.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento sito al piano primo foglio 99 particella 297 sub. 6</p> <p><b>IL VALORE DI UN IMMOBILE ABUSIVO NON SANABILE DEVE ESSERE CALCOLATO COME "VALORE D' USO".</b>  <b>Valore d'uso del bene oggetto di stima: € 72.380,00</b></p> <p>NB: POICHÉ GLI ABUSI EDILIZI <u>NON SONO OGGETTO DI DOMANDA IN SANATORIA E NON SONO SANABILI</u>, L'IMMOBILE SARÀ TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA E L'AGGIUDICATARIO AVRÀ L'ONERE DI RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

