

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mario Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 552/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 2	22
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	28
Precisazioni.....	30
Patti	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	34



Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	39
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	40
Lotto 2	42
Riserve e particolarità da segnalare	44
Riepilogo bando d'asta.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 552/2013 del R.G.E.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Viale Europa snc, piano S1-T-1-2.....	50
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Viale Europa snc, piano S1-T-1-2.....	50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 16/01/2019, il sottoscritto Arch. Di Mario Maurizio, con studio in Via Liguria, 3 - 04019 - Terracina (LT), email mauriziodimario@yahoo.it, PEC maurizio.dimario@archiworldpec.it, Tel. 339 80 61 151, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Viale Europa snc, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Viale Europa snc, piano S1-T-1-2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Viale Europa snc, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di un compendio di beni, di cui alcuni in comproprietà indivisa tra gli esecutati, che si articola in un edificio a tre livelli fuori terra e piano seminterrato a destinazione residenziale e relative pertinenze, nonché giardino costituito da adiacenti terreni dell'originaria corte esterna oppure successivamente acquisiti, che formano nell'insieme una unica unità funzionale con accesso autonomo e tipologicamente riconducibile a villetta residenziale.

Detto complesso di beni è ubicato in Terracina (LT), nell'ambito urbano di espansione lungo la fascia costiera di ponente, posizionato a nord del Viale Europa con il quale confina e da cui vi è l'accesso, e segnatamente nel tratto compreso tra l'incrocio con Via Toscana, ad ovest, e l'innesto di Via Sardegna, ad est.

Il compendio sopra descritto confina su tutto il suo lato ovest con quello di analoga articolazione e destinazione d'uso ricompreso nel Lotto n. 2 del presente procedimento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si fa presente che la consistenza e l'attuale identificazione catastale dei beni che compongono il compendio immobiliare di cui al lotto 1 derivano dalle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E. di cui alla "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato" e relative documentazioni allegate, come trasmesse al Notaio delegato, dott. Raffaele Ranucci, in data 11.10.2017 e disponibili agli atti del procedimento.

In esito delle suddette operazioni di aggiornamento catastale si riepiloga di seguito in via sintetica l'elenco dei beni, tutti distinti al foglio 208 del catasto del Comune di Terracina, che compongono il compendio immobiliare di cui al Lotto n. 1:

- C.U. part. n. 767 sub 74, cat. A/7
- C.U. part. n. 767 sub 75, cat. C/6
- C.U. part. n. 767 sub 76, cat. A/3 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 1181 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 914
- C.T. mapp. n. 1001

Come emerso durante le citate operazioni di aggiornamento catastale autorizzate dal G.E., il compendio immobiliare sopra elencato comprende anche una piccola area, corrispondente ad un originario stradello comune di accesso ai beni pignorati nonché ad altri limitrofi, oggi non più esistente per effetto degli atti di vendita e divisione per Notaio B. Schiano, rep. 29035, del 28.05.1998, e per Notaio R. Ranucci, rep. 77239, del 26.06.2000 (cfr. All. n. 2), e che tuttavia risulta tuttora identificata in C.U. al Foglio 208, particella n. 767, sub 1 e comune agli originari sub 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16 e 17. In relazione alla circostanza sopra evidenziata, opportunamente segnalata nel corso delle operazioni di aggiornamento catastale svolte, ci si è attenuti a quanto indicato dal Notaio delegato con nota del

30.05.2017, che si trova nell'allegato 2 della sopra menzionata "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato", ed a cui si rimanda.

In appendice della presente relazione di stima sono allegati i verbali di accesso nell'immobile oggetto del procedimento e relative lettere di convocazione del sopralluogo, facendo presente che la nota raccomandata inviata al recapito di domiciliazione dell'unione Banche Italiane S.C.P.A. è stata restituita al mittente per trasferimento di indirizzo e che tramite successivi contatti è stato acquisito il nuovo recapito (All. n. 1).

Sempre in appendice della presente relazione sono allegate le visure storiche, l'estratto di mappa e le piante catastali dei beni che formano il Lotto 1 come sopra elencati (All. n. 3).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dal preliminare controllo effettuato, la documentazione ipocatastale prodotta in atti è risultata completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che la quota di proprietà 1/1 in capo all'esecutato non riguarda l'intero compendio immobiliare di cui al Lotto n. 1, in quanto, come già precedentemente evidenziato, il suddetto compendio contempla anche due particelle in regime di proprietà indivisa al 50% con altro esecutato dello stesso procedimento, e segnatamente:

- C.U. part. n. 767 sub 76, cat. A/3 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 1181 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)

Si allegano in appendice della presente relazione i certificati di residenza nonché gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio relativi ad entrambi gli esecutati, **** Omissis **** e **** Omissis **** (cfr. All. n. 5)

CONFINI

Il compendio immobiliare che forma il Lotto n. 1 confina con altra unità immobiliare della particella n. 767 e distinta al sub 14, ad est, con altra unità immobiliare della particella n. 767 e distinta al sub 13, a

nord, con il complesso di beni formanti il Lotto n. 2 del presente procedimento, ad ovest, con il Viale Europa, a sud.

Per quanto concerne segnatamente il confine a sud, si fa presente che i terreni che attualmente formano il giardino, ovvero quelli distinti ai mappali del foglio 208 nn. 914, 1001 e 1181 (quest'ultimo in comproprietà con altro esecutato al 50%), concorrono tutti, per una profondità di m 4,70 a partire dal limite del Viale Europa, alla consistenza dell'attuale stradello di accesso da via pubblica a servizio anche di unità immobiliari limitrofe e pertanto gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile il tutto come definito e precisato nell'Atto di Compravendita-Divisione stipulato dal Notaio in Terracina, Dott. Raffaele Ranucci, rep. n. 77239 del 26.06.2000 (cfr. All. n. 2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	118,50 mq	1,00	118,50 mq	2,70 m	PT - 1
Taverna (living)	44,70 mq	48,20 mq	0,60	28,92 mq	2,30 m	S1
Taverna (living) - sub 76 proindiviso	24,70 mq	27,80 mq	0,60	16,68 mq	2,30 m	S1
Taverna (living)	22,80 mq	27,30 mq	0,50	13,65 mq	2,20 m	S1
Cavedio praticabile (sub 76 proindiviso)	14,70 mq	19,00 mq	0,15	2,85 mq	2,30 m	S1
Torrino copertura	12,00 mq	15,10 mq	0,60	9,06 mq	2,70 m	2
Balconi	17,60 mq	19,80 mq	0,25	4,95 mq	0,00 m	1-2
Garage + ripostiglio (sub 75)	52,40 mq	60,60 mq	0,50	30,30 mq	2,20 m	S1
Aree esterne attrezzate	313,30 mq	313,30 mq	0,20	62,66 mq	0,00 m	T
Aree esterne (mapp. 1181 proindiviso)	52,00 mq	52,00 mq	0,18	9,36 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				296,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				296,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante dei beni che formano il compendio immobiliare come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 4)

Ai fini del calcolo delle superfici convenzionali, si fa presente che per gli ambiti destinati a taverna al piano seminterrato con H 2,30, in relazione alle caratteristiche di areazione e rifinitura, è stato adottato un coefficiente 0,60, mentre per le aree esterne attrezzate, distinte tra zone a veranda, sistemate a giardino o adibite a percorsi pedonali e carrabili (comprese quelle esterne al cancello di

ingresso e gravate da servitù di passaggio), il tutto come più in dettaglio rappresentato negli elaborati grafici, è stato adottato un coefficiente 0,20, in considerazione della varietà delle utilizzazioni e per la qualità delle sistemazioni.

Si segnala inoltre che nella consistenza del compendio di beni di cui al Lotto 1 sono comprese anche le unità immobiliari in proprietà indivisa, in quota 50% ciascuno, con gli esecutati titolari del Lotto 2 della medesima procedura, e segnatamente quelle distinte in C.U. part. n. 767 sub 76 e in C.T. mapp. n. 1181. Ai fini della stima, si precisa che le suddette proprietà in regime di indiviso sviluppano una superficie convenzionale complessiva pari a mq 29,93.

Negli elaborati grafici sono altresì indicate e quantificate le consistenze delle superfici non sanate e che dovranno pertanto essere oggetto di messa in pristino. Dette superfici afferiscono volumi residenziali, per corrispondenti complessivi mq 16,20, nonché una tettoia esterna priva di titolo autorizzativo per uno sviluppo di complessivi mq 45,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 7 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Piano T-1-2 Graffato con sub 15
Dal 10/07/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 37 mq Piano S1 Graffato con sub 17
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 7 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 1.557,12 Piano T-1-2 Graffato con sub 15
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 208, Part. 767, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 37 mq Rendita € 126,12 Piano S1 Graffato con sub 17
Dal 28/05/1998 al 28/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 914 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 04 Reddito dominicale € 1,77 Reddito agrario € 0,84
Dal 28/05/1998 al 28/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 913 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 54

		Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,49
Dal 28/05/1998 al 03/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 913 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 54 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,49
Dal 28/05/1998 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 914 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 04 Reddito dominicale € 1,77 Reddito agrario € 0,94
Dal 26/06/2000 al 26/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 1001 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 86 Reddito dominicale € 1,47 Reddito agrario € 0,78
Dal 26/06/2000 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 1001 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 86 Reddito dominicale € 1,47 Reddito agrario € 0,78
Dal 13/08/2002 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 208, Part. 767, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 37 mq Rendita € 99,37 Piano S1 Graffato con sub 17
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U,U, Fg. 208, Part. 767, Sub. 7 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale , mq Rendita € 1.487,40 Piano T-1-2 Graffato con sub 15
Dal 13/08/2002 al 25/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 7 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale totale: 189 mq; totale escluse aree scoperte: 184 mq Rendita € 1.487,40 Piano T-1-2 Graffato con sub 15
Dal 11/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 208, Part. 767, Sub. 67 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 208, Part. 767, Sub. 67 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 23 mq mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 25/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 7 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale totale: 189 mq; totale escluse aree scoperte: 184 mq Rendita € 1.487,40 Piano T-1-2 Graffato con sub 15
Dal 25/08/2017 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 75 Categoria C6 Cl.3, Cons. 56 mq Superficie catastale 62 mq mq Rendita € 199,56 Piano S1
Dal 21/09/2017 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 208, Part. 767, Sub. 76 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale totale: 35 mq; totale escluse aree scoperte: 29 mq mq Rendita € 116,20 Piano S1
Dal 03/10/2017 al 03/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 1181 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 27 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,24
Dal 03/10/2017 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 1181 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 52 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 0,47
Dal 25/09/2018 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 74 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale totale: 263 mq; totale escluse aree scoperte: 249 mq Rendita € 1.817,93 Piano T-1-2-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che la consistenza e l'attuale identificazione catastale dei beni che compongono il compendio immobiliare di cui al lotto 1 comprendono anche due particelle, ovvero quella distinta in C.U. al n. 767 sub 76, cat. A/3, e quella distinta in C.T. al n. 1181, in proprietà indivisa con altro esecutato, intestatario del compendio immobiliare di cui al lotto 2 del presente procedimento, in quota del 50%. Si precisa altresì che le suddette particelle in comproprietà derivano dalle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E. di cui alla "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B

dell'elaborato peritale già depositato" e relative documentazioni allegate, come trasmesse al Notaio delegato, dott. Raffaele Ranucci, in data 11.10.2017 e disponibili agli atti del procedimento.

In appendice della presente relazione sono allegate la mappa catastale, le planimetrie e piante depositate e le visure catastali storiche (cfr. All. n. 3).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	208	767	75		C6	3	56 mq	62 mq mq	199,56 €	S1	
U	208	767	76		A3	3	1,5 vani	totale: 35 mq; totale escluse aree scoperte: 29 mq mq	116,2 €	S1	
	208	767	74		A7	2	11 vani	totale: 263 mq; totale escluse aree scoperte: 249 mq	1817,93 €	T-1-2-S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
208	914				Vigneto	3	00 01 04 mq	1,77 €	0,94 €	
208	1001				Vigneto	3	00 00 86 mq	1,47 €	0,78 €	
208	1181				Vigneto	3	00 00 52 mq	0,89 €	0,47 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, fatte salve le modifiche di identificazione derivanti dalle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali esistenti (cfr. All. n. 3), esito delle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E. di cui alla "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato" e relative documentazioni allegate, come trasmesse al Notaio delegato, dott. Raffaele Ranucci, in data 11.10.2017 e disponibili agli atti del



procedimento.

Per quanto concerne i terreni, non vi è corrispondenza con la qualità di coltura tuttora indicata in catasto in quanto di fatto corrispondenti alla corte esclusiva (sistemata a giardino e in parte interessata da autorimessa interrata) dell'unità immobiliare formata dal compendio delle particelle distinte in C.U. foglio 208 part. n. 767 sub 74, 75 e 76.

Si segnala ancora che la consistenza e l'attuale identificazione catastale dei beni che compongono il compendio immobiliare di cui al lotto 1 comprendono anche due particelle, ovvero quella distinta in C.U. al n. 767 sub 76, cat. A/3, e quella distinta in C.T. al n. 1181, in proprietà indivisa con altro esecutato, intestatario del compendio immobiliare di cui al lotto 2 del presente procedimento, in quota del 50%. Si precisa altresì che le suddette particelle in comproprietà derivano dalle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E. di cui alla "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato" e relative documentazioni allegate, come trasmesse al Notaio delegato, dott. Raffaele Ranucci, in data 11.10.2017 e disponibili agli atti del procedimento.

PRECISAZIONI

Come già accennato, il compendio di beni che articola il Lotto 1 della presente relazione, comprensivo di alcune unità immobiliari in comproprietà indivisa tra gli esecutati, forma di fatto nell'insieme un'unica unità funzionale a destinazione residenziale, costituita da tre livelli fuori terra e piano seminterrato, nonché da aree esterne attrezzate a giardino, con accesso autonomo; il tutto tipologicamente riconducibile a villetta residenziale.

Si riporta di seguito la consistenza e l'attuale identificazione dei beni distinti al foglio 208 del catasto del Comune di Terracina che compongono il compendio immobiliare sopra descritto, come derivante dalle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E. di cui alla "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato" e relative documentazioni allegate, come trasmesse al Notaio delegato, dott. Raffaele Ranucci, in data 11.10.2017:

- C.U. part. n. 767 sub 74, cat. A/7
- C.U. part. n. 767 sub 75, cat. C/6
- C.U. part. n. 767 sub 76, cat. A/3 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 1181 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 914
- C.T. mapp. n. 1001

Si precisa che, come emerso durante le citate operazioni di aggiornamento catastale autorizzate dal G.E., il compendio immobiliare sopra elencato comprende anche una piccola area, corrispondente ad un originario stradello comune di accesso ai beni pignorati nonché ad altri limitrofi, oggi non più esistente per effetto degli atti di vendita e divisione per Notaio B. Schiano, rep. 29035, del 28.05.1998, e per Notaio R. Ranucci, rep. 77239, del 26.06.2000 (cfr. All. n. 2), e che tuttavia risulta tuttora identificata in C.U. al Foglio 208, particella n. 767, sub 1 e comune agli originari sub 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16 e 17. In relazione alla circostanza sopra evidenziata, opportunamente segnalata nel corso delle operazioni di aggiornamento catastale svolte, ci si è attenuti a quanto indicato dal Notaio delegato con nota del 30.05.2017, che si trova nell'allegato 2 della sopra menzionata "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato", ed a cui si rimanda.

Il fabbricato comprendente il compendio di beni che formano il Lotto 1 fu realizzato a seguito di rilascio della Concessione Edilizia n. 1037 del 23.08.1984, concernente la realizzazione di una

palazzina a tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo) oltre al piano seminterrato destinato a cantine. Successivamente, a seguito dell'acquisizione di terreni limitrofi con Atto di vendita e divisione, per Notaio Schiano, rep. n. 29.035 del 28/05/1998 e Atto di compravendita, per Notaio Ranucci, rep. n. 77239 del 26/06/2000 (cfr. All. n. 2), con il Permesso di Costruire n. 2681 del 23.03.2005 si dava luogo alla realizzazione di recinzioni, cancelli e strada privata di accesso comune come allo stato attualmente rilevato.

Sono allegate in appendice della presente relazione copie della suddetta Concessione Edilizia n. 1037 del 23.08.1984 e Permesso di Costruire n. 2681 del 23.03.2005, e relativi stralci della documentazione tecnica, comuni ad entrambi i Lotti oggetto della presente relazione (All. n. 6).

Come più in dettaglio illustrato e documentato nel prosieguo della presente relazione, i beni a destinazione residenziale compresi nel compendio immobiliare di cui al Lotto 1 sono stati oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria n. 4907 del 20.01.2006, mentre, con Permesso di Costruire n. 4240 del 15.06.2005, veniva realizzato il box auto interrato attualmente distinto al sub 75.

Risulta inoltre che per i beni compendati nel Lotto 1 di cui alla presente relazione sia stata presentata una istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 326/2003, prot. n. 80385 del 13.01.2005 e correlata istanza di nulla osta in materia di tutela ambientale prot. n. 8383 del 05.07.2007. Per dette istanze, come nel prosieguo della presente relazione più in dettaglio specificato, risulta vi sia stata comunicazione di diniego da parte del Comune di Terracina con nota prot. n. 14652/U del 22.03.2011.

Premesso quanto sopra, si precisa che l'unità funzionale corrispondente al compendio dei beni di cui al Lotto 1 della presente relazione, si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terreno e primo, destinati ad abitazione, oltre allo spazio accessorio al piano secondo corrispondente al torrino di copertura. L'unità funzionale gode altresì di ampi spazi al piano seminterrato, destinati in parte a taverna attrezzata ed in parte a garage e ripostiglio collegato.

Al piano terra si trovano un grande ed articolato ambiente soggiorno e attigua cucina. Parte in ampliamento del suddetto ambiente cucina e un bagno con relativo disimpegno costituito da una superfetazione esterna sul prospetto ovest corrispondono alle superfici prive di titolo autorizzativo e per le quali pertanto si prevede la demolizione per messa in pristino. Le superfici utile netta e lorda abitabile degli ambienti del piano terra constano rispettivamente in mq 43,20 e mq 52,20, mentre quella lorda relativa ad ampliamenti e superfetazioni privi di regolare titolo edilizio ammonta a mq 10,70.

Al primo piano si trovano una grande camera da letto, un bagno e un'altra camera da letto dotata di piccolo wc. Parte in ampliamento del bagno corrisponde ad una superfetazione priva di titolo autorizzativo sul prospetto ovest e per il quale pertanto si prevede la demolizione per messa in pristino. Le superfici utile netta e lorda abitabile degli ambienti del primo piano constano rispettivamente in mq 51,00 e mq 60,60, mentre quella lorda relativa all'ampliamento del bagno privo di regolare titolo edilizio ammonta a mq 5,50.

Collegato con il corpo scala interno, in copertura si trova al secondo piano fuori terra lo spazio accessorio del torrino. Le superfici utile netta e lorda del corpo scala interno (calcolato una sola volta) constano in mq 4,80 e 5,70, mentre quelle dell'accessorio corrispondente al torrino di copertura constano in mq 12,00 e 15,10.

L'abitazione è inoltre dotata di tre balconi, due al piano primo e uno al piano secondo accessibile dal torrino. Le superfici complessive utile netta e lorda dei suddetti balconi constano in mq 17,50 e 19,80.

Al piano seminterrato si trovano un grande spazio adibito a taverna con altezza interna H 2,30, dotato di zona cucina e bagno. Collegato a quest'ultimo vi è anche un altro spazio, sempre adibito a taverna ma con altezza interna H 2,20, dotato di angolo cottura. Dalla taverna si accede al garage interrato con annesso ripostiglio. Dalla taverna, tramite un cavedio praticabile e scala esterna, si accede inoltre alle aree esterne attrezzate del piano terreno. Le superfici utile netta e lorda della taverna H 2,30 constano rispettivamente mq 44,70 e mq 48,20, a cui devono aggiungersi la zona cucina e bagno, con superfici nette e lorde rispettivamente pari a mq 24,70 e mq 27,80, che corrispondono tuttavia al sub 76 in proprietà indivisa al 50% con altro esecutato intestatario del Lotto 2 dello stesso procedimento di cui



alla presente relazione. Le superfici utile netta e lorda della taverna H 2,20 constano invece rispettivamente mq 22,80 e mq 27,30, mentre quelle del garage con annesso ripostiglio ammontano rispettivamente a mq 52,40 e 60,60. Il cavedio praticabile, anch'esso corrispondente al sub 76 in proprietà indivisa al 50% con altro esecutato intestatario del Lotto 2 dello stesso procedimento, sviluppa superfici nette e lorde pari rispettivamente a mq 14,70 e mq 19,00.

Le aree esterne di pertinenza dell'unità funzionale costituita dal compendio dei beni di cui al Lotto 1 constano di una superficie complessiva pari a circa mq 365,30, di cui mq 313,30 afferenti terreni in piena proprietà dell'esecutato e mq 52,00, corrispondenti al terreno distinto al mappale n. 1181, in proprietà indivisa al 50% con altro esecutato intestatario del Lotto 2 dello stesso procedimento di cui alla presente relazione. Detti spazi pertinenziali esterni si caratterizzano e sono attrezzati per diverse funzioni: pavimentati e accessibili dagli ambienti abitativi del piano terra, per circa mq 117,50; sistemati a giardino, per circa mq 107,50; sede di percorsi carrabili di accesso al garage, per circa mq 69,90; esterni al cancello di ingresso dal Viale Europa e corrispondenti al tratto di stradello privato gravato da servitù di passaggio in favore di proprietari di unità immobiliari limitrofe, per circa mq 18,50.

Si segnala che l'ampia tettoia esterna, estesa circa mq 45,00 a protezione di parte degli spazi pavimentati delle suddette aree pertinenziali risulta priva di titolo autorizzativo e per la quale, pertanto, si prevede la demolizione per messa in pristino.

Il tutto come rappresentato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegati alla presente relazione (cfr. All. 4).

PATTI

Si ribadisce in questo paragrafo che, come emerso durante le operazioni di aggiornamento catastale a suo tempo autorizzate dal G.E., il compendio immobiliare sopra elencato comprende anche una piccola area, corrispondente ad un originario stradello comune di accesso ai beni pignorati nonché ad altri limitrofi, oggi non più esistente per effetto degli atti di vendita e divisione per Notaio B. Schiano, rep. 29035, del 28.05.1998, e per Notaio R. Ranucci, rep. 77239, del 26.06.2000 (cfr. All. 2), e che tuttavia risulta tuttora identificata in C.U. al Foglio 208, particella n. 767, sub 1 e comune agli originari sub 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16 e 17. In relazione alla circostanza sopra evidenziata, opportunamente segnalata nel corso delle operazioni di aggiornamento catastale svolte, ci si è attenuti a quanto indicato dal Notaio delegato con nota del 30.05.2017, che si trova nell'allegato 2 della "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato", ed a cui si rimanda.

STATO CONSERVATIVO

Tutti gli spazi che formano l'unità abitativa costituita dal compendio dei beni che formano il Lotto 1 del procedimento di cui alla presente relazione si sono presentati nel corso delle ricognizioni peritali in buono stato conservativo, per quanto riguarda sia gli ambienti interni, residenziali o accessori, sia quelli esterni, dell'edificio e delle aree pertinenziali caratterizzate dalle varie sistemazioni come precedentemente descritte.

PARTI COMUNI



Per l'unità abitativa costituita dal compendio dei beni che formano il Lotto 1 oggetto della presente relazione, non si segnalano parti in comune, fatte salve ovviamente quelle formalmente tuttora in proprietà indivisa in quota del 50% con l'esecutato titolare del Lotto 2 della stessa procedura esecutiva, ovvero le seguenti unità immobiliari distinte al foglio 208 del catasto del Comune di Terracina:

- C.U. part. n. 767 sub 76, cat. A/3 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 1181 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità abitativa costituita dall'insieme dei beni compendiati nel Lotto 1 di cui alla presente relazione risulta gravata da una servitù di passaggio pedonale e carrabile in corrispondenza dello stradello comune con i proprietari di unità immobiliari limitrofe che consente l'accesso dal Viale Europa. L'ambito gravato dalla suddetta servitù riguarda, segnatamente, parte dei terreni compresi nel compendio, ovvero quelli attualmente distinti ai mappali del foglio 208 nn. 914, 1001 e 1181 (quest'ultimo in comproprietà con altro esecutato al 50%), per una profondità di m 4,70 ciascuno a partire dal limite del Viale Europa, il tutto come definito e precisato nell'Atto di Compravendita-Divisione stipulato dal Notaio in Terracina, Dott. Raffaele Ranucci, rep. n. 77239 del 26.06.2000 (cfr. All. n. 2).

Si fa ancora presente che, come emerso durante le operazioni di aggiornamento catastale a suo tempo autorizzate dal G.E., il compendio immobiliare dei beni che formano il Lotto 1 comprende anche una piccola area, corrispondente ad un originario stradello comune di accesso ai beni pignorati nonché ad altri limitrofi, oggi non più esistente per effetto degli atti di vendita e divisione per Notaio B. Schiano, rep. 29035, del 28.05.1998, e per Notaio R. Ranucci, rep. 77239, del 26.06.2000 (cfr. All. n. 2), e che tuttavia risulta tuttora identificata in C.U. al Foglio 208, particella n. 767, sub 1 e comune agli originari sub 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16 e 17. In relazione alla circostanza sopra evidenziata, opportunamente segnalata nel corso delle operazioni di aggiornamento catastale svolte, si rimanda a quanto indicato dal Notaio delegato con nota del 30.05.2017, che si trova nell'allegato 2 della "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato".

I beni che formano il Lotto 1 non risultano gravati da livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Viene di seguito riportata una descrizione particolareggiata delle caratteristiche tecnico strutturali ed impiantistiche del compendio di beni pignorati di cui al Lotto 1, con indicazione dello stato di manutenzione delle varie componenti.

Fondazioni: in C.A. del tipo a plinti isolati e travi di collegamento.

Esposizione: le due facciate esterne dell'unità abitativa costituita dal compendio dei beni di cui al Lotto 1 oggetto della presente relazione sono esposte a sud e ad est.

Altezza interna utile: circa m 2,70, al piano terreno, al primo piano nonché sul torrino di copertura; circa m 2,30 per la maggior parte della taverna al piano seminterrato e circa m 2,20 per la restante parte della taverna al piano seminterrato nonché dell'attiguo garage con ripostiglio.

Strutture verticali: intelaiatura di pilastri e travi in C.A.

Solai: in latero-cemento e caldana armata.

Copertura: a tetto a più falde, in continuità con altre porzioni dell'edificio ospitante il compendio di

beni di cui al Lotto 1, del tipo riportato su solaio di copertura in C.A.

Manto di copertura: in tegole laterizie del tipo coppo-controcoppo, in buono stato di manutenzione.

Pareti esterne ed interne: tamponature esterne del tipo a cassa vuota protette esternamente da intonaco civile in buono stato di manutenzione; le pareti interne sono formate da tramezzature in laterizio forato e protette da intonaco nonché, nei servizi igienici, cucina o angoli cottura, da rivestimenti parietali maiolicati o in tessere di vetro, il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: in parquet nell'ambiente soggiorno al piano terra e in vari tipi di monocotture in tutti gli altri ambienti; gradi e sottogradi della scala interna in marmo Carrara, il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno douglas con vetrocamera e taglio termico protetti da persiane in legno alla romana. Portoncino di ingresso sul prospetto est in legno e bussole interne del tipo tamburato con impiallicciatura in legno, il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nelle ricognizioni effettuate nel corso del sopralluogo peritale, l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo sottotraccia. Non risultano, all'esito di opere di trasformazioni interne non sanate, documentazioni attestanti la conformità a norma di legge. L'impianto idrico si è presentato funzionante, con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione. L'impianto di riscaldamento si è presentato del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio; l'impianto è corredato da apposito libretto e valido rapporto di efficienza energetica, il tutto come meglio specificato nell'Attestato di Prestazione Energetica prodotto e depositato telematicamente presso le competenti sedi della Regione Lazio e di cui si allega copia in appendice della presente relazione (All. n. 7).

Terreno esclusivo: le aree pertinenziali esterne si presentano pavimentate in gres o con lastroni di porfido e con curate sistemazioni a giardino, il tutto con materiali di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Posto auto: il garage con annesso ripostiglio si trova al piano seminterrato accessibile con rampa dalle aree esterne pertinenziali sistemate a giardino.

Soffitta, cantina o simili: accessorio dell'unità abitativa è anche lo spazio corrispondente al torrino di copertura.

Dotazioni condominiali: non risultano dotazioni condominiali.

Altro: l'unità abitativa costituita dai beni compendati nel Lotto n. 1 gode altresì di tre balconi, di cui due al primo piano e uno collegato e accessibile dal torrino di copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare di cui al Lotto 1 oggetto della presente relazione risulta occupato dal debitore, **** Omissis ****, coniugata con **** Omissis ****.

Il certificato di residenza del debitore e l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, acquisiti dal sottoscritto previa consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Terracina, si allegano in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 5).



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1986 al 19/02/2019	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raffaello Piasapia	10/07/1986	78448	15666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	14/07/1986	10037	7619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/1998 al 19/02/2019	**** Omissis ****	vendita e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Bernardo Schiano	28/05/1998	29.035	3.526
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	17/06/1998	10681	7371
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2000 al 19/02/2019	**** Omissis ****	compavendita - divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raffaele Ranucci	26/06/2000	77239	18196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	14/07/2000	13877	9085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	14/07/2000	3190	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sopra elencati riguardano anche l'area corrispondente ad un originario stradello comune di accesso ai beni pignorati nonché ad altri limitrofi oggi non più esistente per effetto degli atti di vendita e divisione per Notaio B. Schiano, rep. 29035, del 28.05.1998, e per Notaio R. Ranucci, rep. 77239, del 26.06.2000, e che, come precedentemente già evidenziato, risulta tuttora identificata in C.U. al Foglio 208, particella n. 767, sub 1 e comune agli originari sub 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16 e 17. In relazione alla circostanza sopra evidenziata, opportunamente segnalata nel corso delle operazioni di aggiornamento catastale svolte, ci si è attenuti a quanto indicato dal Notaio delegato con nota del 30.05.2017, che si trova nell'allegato 2 della sopra menzionata "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato", ed a cui si rimanda.

In appendice della presente relazione sono riportate le copie degli atti notarili acquisiti nel corso delle operazioni peritali (All. n. 2), e segnatamente dei documenti di seguito elencati:

- Atto di vendita, stipulato dal Dott. Raffaello Pisapia, Notaio in Terracina, rep. n. 78448 del 10/07/1986;
- Atto di vendita e divisione, stipulato dal Dott. Bernardo Schiano, Notaio in Terracina, rep. n. 29.035 del 28/05/1998;
- Atto di compravendita - divisione, stipulato dal Dott. Raffaele Ranucci, Notaio in Terracina, rep. n. 77239 del 26/06/2000.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 27/11/2009
Reg. gen. 30866 - Reg. part. 6677
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Tribunale di Latina Sezione Distaccata di Terracina - Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 25/07/2013
Reg. gen. 17461 - Reg. part. 11652
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Le aree impegnate dal compendio dei beni che formano il Lotto 1 oggetto della presente relazione ricadono in ambiti disciplinati dal Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del Comprensorio "C" - 1° ambito, approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Terracina con Atto n. 431 del 17.11.1983, e classificati "Aree residenziali di completamento", per quanto concerne i beni distinti in catasto urbano foglio 208 del Comune di Terracina nn. 767 sub 74 e 76, "verde pubblico" con vincoli preordinati all'esproprio per pubblica utilità decaduti, per quanto concerne il bene distinto in catasto urbano foglio 208 del Comune di Terracina n. 767 sub 75, e "verde pubblico" e "parcheggio" con vincoli preordinati all'esproprio per pubblica utilità decaduti, per quanto concerne i beni distinti in catasto terreni foglio 208 del Comune di Terracina nn. 914, 1001 e 1181.

Le medesime aree impegnate dal suddetto compendio dei beni di cui al Lotto 1 risultano tutte ricadenti in ambiti classificati "Paesaggio degli insediamenti urbani" di cui al vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) del Lazio e interessate dal vincolo di protezione delle fasce costiere marittime di cui al D.M. del 22.05.1985 - art. 33 Norme Tecniche del citato PTPR Lazio.

Si riportano in appendice della presente relazione, comuni per entrambi i Lotti di cui alla presente relazione, stralci del P.P.E. del Comprensorio "C" - 1° ambito e relative Norme Tecniche di Attuazione nonché stralcio del P.T.P.R. Lazio corredato dall'art. 33 delle relative norme tecniche (All. n. 8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in Terracina comprendente i beni pignorati che formano il Lotto 1 oggetto della presente relazione, e segnatamente quelli distinti in Catasto Urbano al Foglio 208, particelle n. 767 sub 74 e sub 76, fu realizzato a seguito di rilascio della Concessione Edilizia n. 1037 del 23.08.1984, concernente la costruzione di una palazzina a tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo) oltre al piano seminterrato destinato a cantine.

Dalla comunicazione depositata presso l'archivio comunale del Comune di Terracina si evince che i lavori di costruzione di cui alla predetta Concessione Edilizia terminarono in data 18.04.1986 (cfr. All. n. 6).

Conseguentemente all'acquisizione di terreni ubicati tra l'area di sedime del fabbricato di cui alla C.E. n. 1037/1984 e il Viale Europa, con il Permesso di Costruire n. 2681 del 23.03.2005 si dava luogo alla realizzazione di recinzioni, cancelli e strada privata di accesso comune all'immobile pignorato ed altri confinanti o limitrofi. Dette opere di cui al P.d.C. n. 2681/2005 hanno pertanto generato la situazione attuale che vede i terreni distinti ai mappali nn. 914, 1001 e 1181 recintati e sistemati a giardino di pertinenza del compendio immobiliare che forma il Lotto 1 (cfr. All. n. 6).

Successivamente, gli immobili sopra detti sono stati oggetto di una istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85, per modifiche apportate al progetto di cui alla C.E. n. 1037/1984; a detta istanza di condono edilizio ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria n. 4907 del 20.01.2006.

Con Permesso di Costruire n. 4240 del 15.06.2005, nel suddetto ambito afferente i terreni attualmente distinti ai mappali nn. 914, 1001 e 1181 veniva realizzato un box auto interrato nonché la sistemazione dell'area giardinata.

Dalle ricognizioni effettuate dal sottoscritto presso i competenti uffici comunali, risulta che per l'unità abitativa formata dal compendio dei beni di cui al Lotto 1 è stata presentata, in data 13.01.2005, prot. n. 80385, una istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 326/2003, nonché istanza di nulla osta in materia di tutela ambientale - trattandosi di opere ricadenti in ambito vincolato ai sensi del D.M. 22.05.1985 - presentata in data 05.07.2007, prot. n. 8383.



In merito alla sopra menzionata istanza di parere ambientale prot. n. 8383/2007, risulta essere stato espresso un parere favorevole dal Comune di Terracina con la nota avente per oggetto "istanza di Sub-delega in materia di tutela ambientale di cui alla L.R. 59/95, di cui all'art. 32 Legge 47/85", prot. n. 32274/I del 03.06.2010; nota quest'ultima quindi trasmessa, in data 07.06.2010 prot. n. 32760/U, unitamente gli elaborati progettuali, alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Alla suddetta trasmissione faceva seguito, con nota protocollata al Comune di Terracina in data 14.07.2010 n. 40633/I, la comunicazione della Soprintendenza con la quale "si fa presente all'amministrazione comunale in indirizzo che non potrà essere rilasciato alcun titolo edilizio sin tanto che non sia stata perfezionata la procedura per l'autorizzazione art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i."

Tra le documentazioni conservate presso i competenti uffici comunali figura una istanza, prot. n. 45042/I del 10.08.2010, per il riesame della pratica ai fini della Autorizzazione Paesaggistica per le opere di cui agli elaborati progettuali presentati in data 05.07.2007, prot. n. 8383/X.

Con nota del 22.03.2011, prot. n. 14652/U, il Comune di Terracina, [...] vista la determinazione n. 2287 del 29/11/2010 con la quale, in seguito a parere negativo, prot. n. 6426 del 12/07/2010 confermato con nota prot. n. 16074 del 28/10/2010, del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, non è stata autorizzata la sanatoria delle opere in condono [...], comunicava il diniego in merito all'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 presentata in data 13.01.2005 prot. n. 80385.

Risulta depositata presso i competenti uffici comunali (con protocollo n. 50630/I del 10.10.2011) una Ordinanza del Tribunale Amministrativo per il Lazio sezione staccata di Latina di sospensiva dell'impugnato provvedimento della Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici prot. n. 16074 del 28.10.2010.

Come anche da ultima ricognizione effettuata dal sottoscritto presso i competenti uffici comunali in data 09.05.2019, non figurano tra gli atti disponibili presso l'Amministrazione comunale documentazioni ulteriori con riferimento alla suddetta istanza di condono edilizio prot. n. 80385 del 13.01.2005 concernente il bene pignorato.

Non figurano tra gli atti disponibili presso l'Amministrazione comunale documentazioni attinenti richieste o avvenuto rilascio di certificazione di abitabilità.

Non figurano altresì tra gli atti disponibili presso l'Amministrazione comunale documentazioni attestanti l'autorizzazione per il pozzo rilevato nell'area sistemata a giardino di pertinenza del compendio immobiliare di cui al Lotto 1.

Oltre alle documentazioni già riportate nell'allegato n. 6 della presente relazione e comuni ad entrambi i Lotti, si riportano in appendice della presente relazione i seguenti documenti raccolti presso l'archivio e i competenti uffici comunali riguardanti specificamente il compendio dei beni di cui al Lotto 1: Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4907 del 20.01.2006 e stralcio relativi elaborati progettuali; Permesso di Costruire n. 4240/2005 e stralcio relativi elaborati progettuali; Elaborati progettuali dell'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 326/2003 nonché inerenti la richiesta di parere ambientale prot. n. 80385 del 13.01.2005 ; parere prot. 32274/I/2010; nota prot. 32760/U/2010; parere prot. 40633/I/2010; nota prot. n. 45042/I/2010; diniego istanza di condono prot. n. 14652/U/2011; copia Ordinanza TAR Lazio prot. n. 50630/I/2011 (All. n. 9).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (salvo naturalmente quello redatto e trasmesso dal sottoscritto come da disposizioni del G.E. - cfr. All. n. 7).
- 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.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, le opere oggetto di condono edilizio prot. n. 80385 del 13.01.2005, e segnatamente l'ampliamento della cucina e la superfetazione del bagno e relativo disimpegno al piano terra, l'ampliamento del bagno al piano primo e la realizzazione non autorizzata della tettoia esterna, il tutto come segnalato in rosso negli elaborati grafici appositamente predisposti per la presente relazione peritale (cfr. All. n. 4), non risultano attualmente sanate, mentre la loro sanabilità o meno alla luce dell'attuale normativa appare subordinata alle determinazioni definitive sull'impugnato provvedimento della Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici prot. n. 16074 del 28.10.2010.

Pertanto, la stima del compendio immobiliare dei beni pignorati raccolti nel sopra specificato Lotto 1 viene effettuata al netto delle superfici oggetto dell'istanza di condono edilizio prot. n. 80385 del 13.01.2005, con calcolo per queste ultime dei costi di demolizione e rimessa in pristino a valere come decurtazione del valore commerciale stimato.

Quanto agli impianti, benché nelle ricognizioni effettuate essi si siano presentati tutti funzionanti e, per quanto visibile, realizzati secondo i dettami delle vigenti normative di settore, poiché si articolano in spazi che hanno subito trasformazioni rispetto alla configurazione di cui all'originaria Concessione Edilizia n. 1037 del 23.08.1984 ed oggetto di successive domante di condono, si ritiene necessario comunque il loro adeguamento anche ai fini del rilascio delle relative certificazioni di conformità alle norme di legge al momento mancanti.

Come richiesto, viene fornito l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, predisposto secondo l'attuale consistenza e configurazione dell'unità abitativa costituita dal compendio dei beni che formano il Lotto 1 di cui alla presente relazione (cfr. All. n. 7).

In relazione a quanto sopra argomentato, si elencano di seguito le operazioni e relativi costi presuntivi necessari, a parere del sottoscritto, per conseguire la regolarità urbanistico-edilizia del compendio dei beni pignorati di cui al Lotto 1:

- messa in pristino dell'ampliamento della cucina e la superfetazione del bagno e relativo disimpegno al piano terra, dell'ampliamento del bagno al piano primo e rimozione della tettoia esterna non autorizzata, il tutto come segnalato in rosso negli elaborati grafici appositamente predisposti per la presente relazione peritale (cfr. All. n. 4), per una superficie lorda complessiva pari a circa mq 16,20, per gli ampliamenti volumetrici, e pari a circa mq 45,00, per la tettoia esterna. Assumendo il valore medio di € 1.200,00/mq quale prezzo unitario per la demolizione e rimessa in pristino degli ampliamenti volumetrici e di € 200,00/mq quale prezzo unitario per la rimozione della tettoia esterna, il costo presuntivo delle sopra elencate operazioni di messa in pristino può essere considerato pari a circa € 28.440,00.

- regolarizzazione delle altre modifiche di organizzazione interna delle unità abitative e di cambio di destinazione d'uso per alcune zone del piano seminterrato, interventi per acquisizione autorizzazione del pozzo e certificazione di conformità degli impianti, oneri tecnici di direzione lavori per opere di messa in pristino nonché per spese generali e diritti istruttori, con costo presuntivo pari a circa € 5.000,00, oltre sanzione prevista per opere già realizzate di € 1.000,00.

Considerando l'elenco di cui sopra, il costo complessivo delle operazioni necessarie a conseguire la regolarità urbanistico-edilizia del compendio di beni che formano il Lotto 1 oggetto della presente relazione può essere presuntivamente quantificato pari ad approssimati € 35.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Viale Europa snc, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di un compendio di beni, di cui alcuni in comproprietà indivisa tra gli esecutati, che si articola in un edificio a tre livelli fuori terra e piano seminterrato a destinazione residenziale e relative pertinenze, nonché giardino costituito da adiacenti terreni dell'originaria corte esterna oppure successivamente acquisiti, che formano nell'insieme una unica unità funzionale con accesso autonomo e tipologicamente riconducibile a villetta residenziale.

Detto complesso di beni è ubicato in Terracina (LT), nell'ambito urbano di espansione lungo la fascia costiera di ponente, posizionato a nord del Viale Europa con il quale confina e da cui vi è l'accesso, e segnatamente nel tratto compreso tra l'incrocio con Via Toscana, ad ovest, e l'innesto di Via Sardegna, ad est.

Il compendio sopra descritto confina su tutto il suo lato est con quello di analoga articolazione e destinazione d'uso ricompreso nel Lotto n. 1 del presente procedimento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si fa presente che la consistenza e l'attuale identificazione catastale dei beni che compongono il compendio immobiliare di cui al lotto 2 derivano dalle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E. di cui alla "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato" e relative documentazioni allegate, come trasmesse al Notaio delegato, dott. Raffaele Ranucci, in data 11.10.2017 e disponibili agli atti del procedimento.

In esito delle suddette operazioni di aggiornamento catastale si riepiloga di seguito in via sintetica l'elenco dei beni, tutti distinti al foglio 208 del catasto del Comune di Terracina, che compongono il compendio immobiliare di cui al Lotto n. 2:

- C.U. part. n. 767 sub 71, cat. A/7
- C.U. part. n. 767 sub 73, cat. C/6
- C.U. part. n. 767 sub 72, cat. A/3 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 1180 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 911
- C.T. mapp. n. 912
- C.T. mapp. n. 999
- C.T. mapp. n. 1003

Come emerso durante le citate operazioni di aggiornamento catastale autorizzate dal G.E., il compendio immobiliare sopra elencato comprende anche una piccola area, corrispondente ad un originario stradello comune di accesso ai beni pignorati nonché ad altri limitrofi, oggi non più esistente per effetto degli atti di vendita e divisione per Notaio B. Schiano, rep. 29035, del 28.05.1998, e per Notaio R. Ranucci, rep. 77239, del 26.06.2000 (cfr. All. n. 2), e che tuttavia risulta tuttora identificata in C.U. al Foglio 208, particella n. 767, sub 1 e comune agli originari sub 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16 e 17. In relazione alla circostanza sopra evidenziata, opportunamente segnalata nel corso delle operazioni di aggiornamento catastale svolte, ci si è attenuti a quanto indicato dal Notaio delegato con nota del

30.05.2017, che si trova nell'allegato 2 della sopra menzionata "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato", ed a cui si rimanda.

In appendice della presente relazione di stima sono allegati i verbali di accesso nell'immobile oggetto del procedimento e relative lettere di convocazione del sopralluogo, facendo presente che la nota raccomandata inviata al recapito di domiciliazione dell'unione Banche Italiane S.C.P.A. è stata restituita al mittente per trasferimento di indirizzo e che tramite successivi contatti è stato acquisito il nuovo recapito (cfr. All. n. 1).

Sempre in appendice della presente relazione sono allegate le visure storiche, l'estratto di mappa e le piante catastali dei beni che formano il Lotto 2 come sopra elencati (All. n. 11).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dal preliminare controllo effettuato, la documentazione ipocatastale prodotta in atti è risultata completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che la quota di proprietà 1/1 in capo all'esecutato non riguarda l'intero compendio immobiliare di cui al Lotto n. 1, in quanto, come già precedentemente evidenziato, il suddetto compendio contempla anche due particelle in regime di proprietà indivisa al 50% con altro esecutato dello stesso procedimento, e segnatamente:

- C.U. part. n. 767 sub 72, cat. A/3 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 1180 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)

Si allegano in appendice della presente relazione i certificati di residenza nonché gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio relativi ad entrambi gli esecutati, **** Omissis **** e **** Omissis **** (cfr. All. n. 5)

CONFINI

Il compendio immobiliare che forma il Lotto n. 2 confina con altra unità immobiliare della particella n. 767 e distinta al sub 10, ad ovest, con altra unità immobiliare della particella n. 767 e distinta al sub

11, a nord, con il complesso di beni formanti il Lotto n. 1 del presente procedimento, ad est, con il Viale Europa, a sud.

Per quanto concerne segnatamente il confine a sud, si fa presente che alcuni dei terreni che attualmente formano il giardino, ovvero quelli distinti ai mappali del foglio 208 nn. 999, 1003 e 1180 (quest'ultimo in comproprietà con altro esecutato al 50%), concorrono tutti, per una profondità di m 4,70 a partire dal limite del Viale Europa, alla consistenza dell'attuale stradello di accesso da via pubblica a servizio anche di unità immobiliari limitrofe e pertanto gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile il tutto come definito e precisato nell'Atto di Compravendita-Divisione stipulato dal Notaio in Terracina, Dott. Raffaele Ranucci, rep. n. 77239 del 26.06.2000 (cfr. All. n. 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,60 mq	137,30 mq	1,00	137,30 mq	2,70 m	PT - 1
Taverna (living)	67,80 mq	74,00 mq	0,60	44,40 mq	2,30 m	S1
Taverna (living) - sub 72 proindiviso	8,60 mq	11,60 mq	0,60	6,96 mq	2,30 m	S1
Taverna (living)	27,90 mq	32,50 mq	0,50	16,25 mq	2,20 m	S1
Cavedio - sub 72 proindiviso	13,00 mq	14,00 mq	0,10	1,40 mq	2,00 m	S1
Torrino copertura	10,40 mq	14,10 mq	0,60	8,46 mq	2,70 m	2
Balconi	8,60 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	0,00 m	1 - 2
Garage + ripostiglio (sub 73)	55,90 mq	63,40 mq	0,50	31,70 mq	2,20 m	S1
Aree esterne attrezzate	379,30 mq	379,30 mq	0,20	75,86 mq	0,00 m	PT
Aree esterne - mapp. n. 1180 proindiviso	52,00 mq	52,00 mq	0,18	9,36 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				334,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				334,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante dei beni che formano il compendio immobiliare come rilevate allo stato attuale e la documentazione fotografica dei beni oggetto del procedimento (All. n. 12)

Ai fini del calcolo delle superfici convenzionali, si fa presente che per gli ambiti destinati a taverna al piano seminterrato con H 2,30, in relazione alle caratteristiche di areazione e rifinitura, è stato adottato un coefficiente 0,60, mentre per le aree esterne attrezzate, distinte tra zone a veranda dotata di pergolato regolarmente autorizzato, sistemate a giardino o adibite a percorsi pedonali e carrabili (comprese quelle esterne al cancello di ingresso e gravate da servitù di passaggio), il tutto come più in dettaglio rappresentato negli elaborati grafici, è stato adottato un coefficiente 0,20, in considerazione

della varietà delle utilizzazioni e per la qualità delle sistemazioni.

Si segnala inoltre che nella consistenza del compendio di beni di cui al Lotto 2 sono comprese anche le unità immobiliari in proprietà indivisa, in quota 50% ciascuno, con gli esecutati titolari del Lotto 1 della medesima procedura, e segnatamente quelle distinte in C.U. part. n. 767 sub 72 e in C.T. mapp. n. 1180. Ai fini della stima, si precisa che le suddette proprietà in regime di indiviso sviluppano una superficie convenzionale complessiva pari a mq 17,72.

Negli elaborati grafici sono altresì indicate e quantificate le consistenze delle superfici non sanate e che dovranno pertanto essere oggetto di messa in pristino. Dette superfici afferiscono volumi residenziali, per corrispondenti complessivi mq 27,90.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Graffato con sub 16
Dal 10/07/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Piano T-1-2 Graffato con sub 16
Dal 10/07/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 37 mq Piano S1 Graffato con sub 17
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 37 mq Rendita € 126,12 Piano S1 Graffato con sub 17
Dal 01/01/1992 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.643,62 Piano T-1-2 Graffato con sub 16
Dal 01/01/1992 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.643,62 Piano T-1-2 Graffato con sub 16
Dal 28/05/1998 al 28/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 913 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 54

		Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,49
Dal 28/05/1998 al 28/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 912 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 21 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,19
Dal 28/05/1998 al 28/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 911 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 27 Reddito dominicale € 2,16 Reddito agrario € 1,15
Dal 28/05/1998 al 03/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 913 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 54 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,49
Dal 28/05/1998 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 911 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 27 Reddito dominicale € 2,16 Reddito agrario € 1,15
Dal 28/05/1998 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 912 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 21 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,19
Dal 26/06/2000 al 26/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 1003 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 60 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,54
Dal 26/06/2000 al 26/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 999 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 59 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 0,53
Dal 26/06/2000 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 1003 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 60 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,54
Dal 26/06/2000 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 999 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 59



		Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 0,53
Dal 13/08/2002 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 37 mq Rendita € 99,37 Piano S1 Graffato con sub 17
Dal 16/03/2006 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.570,03 Graffato con sub 16
Dal 16/03/2006 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.570,03 Piano T-1-2 Graffato con sub 16
Dal 16/03/2006 al 21/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 65 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale totale: 206 mq; totale escluse aree scoperte: 196 mq Rendita € 1.570,03 Piano S1-T-1-2
Dal 16/03/2006 al 21/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 65 Categoria A7, Cons. 9,5 Superficie catastale totale: 206 mq; totale escluse aree scoperte: 196 mq Rendita € 1.570,03 Piano S1-T-1-2
Dal 11/04/2006 al 21/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 66 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq mq Rendita € 32,23 Piano S1
Dal 21/09/2017 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 72 Categoria A3 Cl.4, Cons. 1,5 vani Superficie catastale totale: 17 mq; totale escluse aree scoperte: 13 mq mq Rendita € 139,44 Piano S1
Dal 21/09/2017 al 12/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 71 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 1.983,19 Piano T-1-2-S1
Dal 21/09/2019 al 12/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 767, Sub. 73 Categoria C6 Cl.3, Cons. 58 mq Rendita € 206,69



		Piano S1
Dal 03/10/2017 al 03/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 1180 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 27 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,24
Dal 03/10/2017 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 1180 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 52 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 0,47

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che la consistenza e l'attuale identificazione catastale dei beni che compongono il compendio immobiliare di cui al lotto 2 comprendono anche due particelle, ovvero quella distinta in C.U. al n. 767 sub 72, cat. A/3, e quella distinta in C.T. al n. 1180, in proprietà indivisa con altro esecutato, intestatario del compendio immobiliare di cui al lotto 1 del presente procedimento, in quota del 50%. Si precisa altresì che le suddette particelle in comproprietà derivano dalle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E. di cui alla "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato" e relative documentazioni allegate, come trasmesse al Notaio delegato, dott. Raffaele Ranucci, in data 11.10.2017 e disponibili agli atti del procedimento.

In appendice della presente relazione sono allegate la mappa catastale, le planimetrie e piante depositate e le visure catastali storiche (cfr. All. n. 11).

Si fa presente che, rilevata una errata attribuzione delle quote di proprietà in capo all'esecutato nelle visure catastali datate 01/04/2019 dei beni distinti in C.U. n. 767/71 e n. 967/73, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare, presso il Contact Center - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, richiesta di correzione con il numero identificativo "19943064" del 08/04/2019. Con e-mail del 11/04/2019 l'Agenzia delle Entrate comunicava l'avvenuta correzione, come risultante dalle visure aggiornate del 12/04/2019. In appendice della presente relazione si allegano le visure storiche del 01/04/2019, recanti errata attribuzione delle quote di proprietà, e le ricevute della corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate che è stata necessaria per la loro correzione (All. n. 13).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	208	767	72		A3	4	1,5 vani	totale: 17 mq; totale escluse aree	139,44 €	S1	

								scoperte: 13 mq mq			
	208	767	71		A7	2	12 vani	totale: 308 mq; totale escluse aree scoperte: 296 mq	1983,19 €	T-1-2- S1	
	208	767	73		C6	3	58 mq	66 mq mq	206,69 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
208	912				Vigneto	3	00 00 21 mq	0,36 €	0,19 €		
208	911				Vigneto	3	00 01 27 mq	2,16 €	1,15 €		
208	999				Vigneto	3	00 00 59 mq	1,01 €	0,53 €		
208	1003				Vigneto	3	00 00 60 mq	1,02 €	0,54 €		
208	1180				Vigneto	3	00 00 52 mq	0,89 €	0,47 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, fatte salve le modifiche di identificazione derivanti dalle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali esistenti (cfr. All. n. 11), esito delle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E. di cui alla "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato" e relative documentazioni allegate, come trasmesse al Notaio delegato, dott. Raffaele Ranucci, in data 11.10.2017 e disponibili agli atti del procedimento.

Per quanto concerne i terreni, non vi è corrispondenza con la qualità di coltura tuttora indicata in catasto in quanto di fatto corrispondenti alla corte esclusiva (sistemata a giardino e in parte interessata da autorimessa interrata) dell'unità immobiliare formata dal compendio delle particelle distinte in C.U. foglio 208 part. n. 767 sub 71, 72 e 73.

Si segnala ancora che la consistenza e l'attuale identificazione catastale dei beni che compongono il compendio immobiliare di cui al lotto 2 comprendono anche due particelle, ovvero quella distinta in C.U. al n. 767 sub 72, cat. A/3, e quella distinta in C.T. al n. 1180, in proprietà indivisa con altro esecutato, intestatario del compendio immobiliare di cui al lotto 1 del presente procedimento, in quota del 50%. Si precisa altresì che le suddette particelle in comproprietà derivano dalle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E. di cui alla "Relazione finale concernente le

operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato" e relative documentazioni allegate, come trasmesse al Notaio delegato, dott. Raffaele Ranucci, in data 11.10.2017 e disponibili agli atti del procedimento.



PRECISAZIONI

Come già accennato, il compendio di beni che articola il Lotto 2 della presente relazione, comprensivo di alcune unità immobiliari in comproprietà indivisa tra gli esecutati, forma di fatto nell'insieme un'unica unità funzionale a destinazione residenziale, costituita da tre livelli fuori terra e piano seminterrato, nonché da aree esterne attrezzate a giardino, con accesso autonomo; il tutto tipologicamente riconducibile a villetta residenziale.

Si riporta di seguito la consistenza e l'attuale identificazione dei beni distinti al foglio 208 del catasto del Comune di Terracina che compongono il compendio immobiliare sopra descritto, come derivante dalle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E. di cui alla "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato" e relative documentazioni allegate, come trasmesse al Notaio delegato, dott. Raffaele Ranucci, in data 11.10.2017:

- C.U. part. n. 767 sub 71, cat. A/7
- C.U. part. n. 767 sub 73, cat. C/6
- C.U. part. n. 767 sub 72, cat. A/3 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 1180 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 911
- C.T. mapp. n. 912
- C.T. mapp. n. 999
- C.T. mapp. n. 1003

Si precisa che, come emerso durante le citate operazioni di aggiornamento catastale autorizzate dal G.E., il compendio immobiliare sopra elencato comprende anche una piccola area, corrispondente ad un originario stradello comune di accesso ai beni pignorati nonché ad altri limitrofi, oggi non più esistente per effetto degli atti di vendita e divisione per Notaio B. Schiano, rep. 29035, del 28.05.1998, e per Notaio R. Ranucci, rep. 77239, del 26.06.2000 (cfr. All. n. 2), e che tuttavia risulta tuttora identificata in C.U. al Foglio 208, particella n. 767, sub 1 e comune agli originari sub 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16 e 17. In relazione alla circostanza sopra evidenziata, opportunamente segnalata nel corso delle operazioni di aggiornamento catastale svolte, ci si è attenuti a quanto indicato dal Notaio delegato con nota del 30.05.2017, che si trova nell'allegato 2 della sopra menzionata "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato", ed a cui si rimanda.

Il fabbricato comprendente il compendio di beni che formano il Lotto 2 fu realizzato a seguito di rilascio della Concessione Edilizia n. 1037 del 23.08.1984, concernente la realizzazione di una palazzina a tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo) oltre al piano seminterrato destinato a cantine. Successivamente, a seguito dell'acquisizione di terreni limitrofi con Atto di vendita e divisione, per Notaio Schiano, rep. n. 29.035 del 28/05/1998 e Atto di compravendita, per Notaio Ranucci, rep. n. 77239 del 26/06/2000 (cfr. All. n. 2), con il Permesso di Costruire n. 2681 del 23.03.2005 si dava luogo alla realizzazione di recinzioni, cancelli e strada privata di accesso comune come allo stato attualmente rilevato.

Sono allegate in appendice della presente relazione copie della suddetta Concessione Edilizia n. 1037 del 23.08.1984 e Permesso di Costruire n. 2681 del 23.03.2005, e relativi stralci della documentazione tecnica, comuni ad entrambi i Lotti oggetto della presente relazione (All. n. 6).

Come più in dettaglio illustrato e documentato nel prosieguo della presente relazione, con Permesso di Costruire n. 4239 del 15.06.2005, veniva realizzato il box auto interrato attualmente distinto al sub 73,



mentre, con Permesso di Costruire n. 4852 del 06.04.2007, veniva autorizzata la realizzazione del pergolato insistente nella corte pertinenziale.

Risulta inoltre che per i beni compendianti nel Lotto 2 di cui alla presente relazione sia stata presentata una istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 794/1994, , prot. n. 31313 del 19.04.1995 e correlata istanza di nulla osta in materia di tutela ambientale prot. n. 80913 del 21.02.2003. Come nel prosieguo della presente relazione meglio dettagliato, la suddetta istanza di condono edilizio è tuttora pendente come risultante dalla nota da parte del Comune di Terracina prot. n. 6080/U del 02.02.2010. Premesso quanto sopra, si precisa che l'unità funzionale corrispondente al compendio dei beni di cui al Lotto 2 della presente relazione, si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terreno e primo, destinati ad abitazione, oltre allo spazio accessorio al piano secondo corrispondente al torrino di copertura. L'unità funzionale gode altresì di ampi spazi al piano seminterrato, destinati in parte a taverna attrezzata ed in parte a garage e ripostiglio collegato.

Al piano terra si trovano un grande ambiente soggiorno con attigua cucina e un bagno. Parte in ampliamento della suddetta cucina corrisponde alle superfici prive di titolo autorizzativo e per le quali pertanto si prevede la demolizione per messa in pristino. Le superfici utile netta e lorda abitabile degli ambienti del piano terra constano rispettivamente in mq 60,60 e mq 73,00, mentre quella lorda relativa all'ampliamento della cucina privo di regolare titolo edilizio ammonta a mq 11,00.

Al primo piano si trovano tre camere da letto e un bagno. Parte in ampliamento di una camera con annesso wc e del bagno corrisponde ad una superfetazione priva di titolo autorizzativo sul prospetto est e per il quale pertanto si prevede la demolizione per messa in pristino. Le superfici utile netta e lorda abitabile degli ambienti del primo piano constano rispettivamente in mq 46,40 e mq 58,60, mentre quella lorda relativa all'ampliamento di camera e bagno privo di regolare titolo edilizio ammonta a mq 16,90.

Collegato con il corpo scala interno, in copertura si trova al secondo piano fuori terra lo spazio accessorio del torrino con annesso wc. Le superfici utile netta e lorda del corpo scala interno (calcolato una sola volta) constano in mq 4,60 e 5,70, mentre quelle dell'accessorio corrispondente al torrino di copertura constano in mq 10,40 e 14,10.

L'abitazione è inoltre dotata di due balconi, uno al piano primo e uno al piano secondo accessibile dal torrino. Le superfici complessive utile netta e lorda dei suddetti balconi constano in mq 8,60 e 10,30.

Al piano seminterrato si trovano un grande spazio adibito a taverna con altezza interna H 2,30, dotato di angolo cottura e bagno. Collegato a quest'ultimo vi è anche un altro spazio, sempre adibito a taverna ma con altezza interna H 2,20. Dalla taverna si accede al garage interrato con annesso ripostiglio. Le superfici utile netta e lorda della taverna H 2,30 constano rispettivamente mq 67,80 e mq 74,00, a cui deve aggiungersi il bagno, con superficie netta e lorda rispettivamente pari a mq 8,60 e mq 11,00, che corrisponde tuttavia al sub 72 in proprietà indivisa al 50% con altro esecutato intestatario del Lotto 1 dello stesso procedimento di cui alla presente relazione. Le superfici utile netta e lorda della taverna H 2,20 constano invece rispettivamente mq 27,90 e mq 32,50, mentre quelle del garage con annesso ripostiglio ammontano rispettivamente a mq 55,90 e 63,40. Un cavedio non accessibile, anch'esso corrispondente al sub 72 in proprietà indivisa al 50% con altro esecutato intestatario del Lotto 1 dello stesso procedimento, sviluppa superfici nette e lorde pari rispettivamente a mq 13,00 e mq 14,00.

Le aree esterne di pertinenza dell'unità funzionale costituita dal compendio dei beni di cui al Lotto 2 constano di una superficie complessiva pari a circa mq 431,30, di cui mq 379,30 afferenti terreni in piena proprietà dell'esecutato e mq 52,00, corrispondenti al terreno distinto al mappale n. 1180, in proprietà indivisa al 50% con altro esecutato intestatario del Lotto 1 dello stesso procedimento di cui alla presente relazione. Detti spazi pertinenziali esterni si caratterizzano e sono attrezzati per diverse funzioni: pavimentati e accessibili dagli ambienti abitativi del piano terra, per circa mq 125,00 (comprendente altresì anche il pergolato autorizzato con Permesso di Costruire n. 4852 del 06.04.2007); sistemati a giardino, per circa mq 160,20; sede di percorsi carrabili di accesso al garage, per circa mq 70,30; esterni al cancello di ingresso dal Viale Europa e corrispondenti al tratto di stradello privato gravato da servitù di passaggio in favore di proprietari di unità immobiliari limitrofe,



per circa mq 23,00.

Il tutto come rappresentato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegati alla presente relazione (cfr. All. 12).



PATTI

Si ribadisce in questo paragrafo che, come emerso durante le operazioni di aggiornamento catastale a suo tempo autorizzate dal G.E., il compendio immobiliare sopra elencato comprende anche una piccola area, corrispondente ad un originario stradello comune di accesso ai beni pignorati nonché ad altri limitrofi, oggi non più esistente per effetto degli atti di vendita e divisione per Notaio B. Schiano, rep. 29035, del 28.05.1998, e per Notaio R. Ranucci, rep. 77239, del 26.06.2000 (cfr. All. n. 2), e che tuttavia risulta tuttora identificata in C.U. al Foglio 208, particella n. 767, sub 1 e comune agli originari sub 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16 e 17. In relazione alla circostanza sopra evidenziata, opportunamente segnalata nel corso delle operazioni di aggiornamento catastale svolte, ci si è attenuti a quanto indicato dal Notaio delegato con nota del 30.05.2017, che si trova nell'allegato 2 della "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato", ed a cui si rimanda.

STATO CONSERVATIVO

Tutti gli spazi che formano l'unità abitativa costituita dal compendio dei beni che formano il Lotto 2 del procedimento di cui alla presente relazione si sono presentati nel corso delle ricognizioni peritali in buono stato conservativo, per quanto riguarda sia gli ambienti interni, residenziali o accessori, sia quelli esterni, dell'edificio e delle aree pertinenziali caratterizzate dalle varie sistemazioni come precedentemente descritte.



PARTI COMUNI

Per l'unità abitativa costituita dal compendio dei beni che formano il Lotto 2 oggetto della presente relazione, non si segnalano parti in comune, fatte salve ovviamente quelle formalmente tuttora in proprietà indivisa in quota del 50% con l'esecutato titolare del Lotto 1 della stessa procedura esecutiva, ovvero le seguenti unità immobiliari distinte al foglio 208 del catasto del Comune di Terracina:

- C.U. part. n. 767 sub 72, cat. A/3 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)
- C.T. mapp. n. 1180 (in comproprietà con altro esecutato al 50%)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità abitativa costituita dall'insieme dei beni compendati nel Lotto 2 di cui alla presente relazione risulta gravata da una servitù di passaggio pedonale e carrabile in corrispondenza dello stradello comune con i proprietari di unità immobiliari limitrofe che consente l'accesso dal Viale Europa. L'ambito gravato dalla suddetta servitù riguarda, segnatamente, parte dei terreni compresi nel compendio, ovvero quelli distinti ai mappali del foglio 208 nn. 999, 1003 e 1180 (quest'ultimo in comproprietà con altro esecutato al 50%), per una profondità di m 4,70 ciascuno a partire dal limite del Viale Europa, il tutto come definito e precisato nell'Atto di Compravendita-Divisione stipulato dal Notaio in Terracina, Dott. Raffaele Ranucci, rep. n. 77239 del 26.06.2000 (cfr. All. n. 2).



Si fa altresì di nuovo presente che, come emerso durante le operazioni di aggiornamento catastale a suo tempo autorizzate dal G.E., il compendio immobiliare dei beni che formano il Lotto 2 comprende anche una piccola area, corrispondente ad un originario stradello comune di accesso ai beni pignorati nonché ad altri limitrofi, oggi non più esistente per effetto degli atti di vendita e divisione per Notaio B. Schiano, rep. 29035, del 28.05.1998, e per Notaio R. Ranucci, rep. 77239, del 26.06.2000 (cfr. All. n. 2), e che tuttavia risulta tuttora identificata in C.U. al Foglio 208, particella n. 767, sub 1 e comune agli originari sub 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16 e 17. In relazione alla circostanza sopra evidenziata, opportunamente segnalata nel corso delle operazioni di aggiornamento catastale svolte, si rimanda a quanto indicato dal Notaio delegato con nota del 30.05.2017, che si trova nell'allegato 2 della "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato".

I beni che formano il Lotto 2 non risultano gravati da livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Viene di seguito riportata una descrizione particolareggiata delle caratteristiche tecnico strutturali ed impiantistiche del compendio dei beni pignorati di cui al Lotto 2, con indicazione dello stato di manutenzione delle varie componenti.

Fondazioni: in C.A. del tipo a plinti isolati e travi di collegamento.

Esposizione: le due facciate esterne dell'unità abitativa costituita dal compendio dei beni di cui al Lotto 2 oggetto della presente relazione sono esposte a sud e ad ovest.

Altezza interna utile: circa m 2,70, al piano terreno, al primo piano nonché sul torrino di copertura; circa m 2,30 per la maggior parte della taverna al piano seminterrato e circa m 2,20 per la restante parte della taverna al piano seminterrato nonché dell'attiguo garage con ripostiglio.

Strutture verticali: intelaiatura di pilastri e travi in C.A.

Solai: in latero-cemento e caldana armata.

Copertura: a tetto a più falde, in continuità con altre porzioni dell'edificio ospitante il compendio di beni di cui al Lotto 2, del tipo riportato su solaio di copertura in C.A.

Manto di copertura: in tegole laterizie del tipo coppo-controcoppo, in buono stato di manutenzione.

Pareti esterne ed interne: tamponature esterne del tipo a cassa vuota protette esternamente da intonaco civile in buono stato di manutenzione; le pareti interne sono formate da tramezzature in laterizio forato e protette da intonaco nonché, nei servizi igienici, cucina o angoli cottura, da rivestimenti parietali maiolicati o in tessere di vetro, il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: in parquet nell'ambiente soggiorno al piano terra e in vari tipi di monocotture in tutti gli altri ambienti; gradi e sottogradi della scala interna in marmo Carrara, il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno douglas con vetrocamera e taglio termico protetti da persiane in legno alla romana. Portoncino di ingresso sul prospetto sud in legno e bussole interne del tipo tamburato con impiallicciatura in legno, il tutto di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nelle ricognizioni effettuate nel corso del sopralluogo peritale, l'impianto elettrico si è presentato funzionante del tipo sottotraccia. Non risultano, all'esito di opere di trasformazioni interne non sanate, documentazioni attestanti la conformità a norma di legge. L'impianto idrico si è presentato funzionante, con circuiti di alimentazione acqua fredda/calda, e apparecchi sanitari di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione. L'impianto di riscaldamento si è presentato del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a Gas metano e piastre radianti del tipo in alluminio; l'impianto è corredato da apposito libretto e valido rapporto di efficienza energetica, il tutto come meglio specificato nell'Attestato di Prestazione Energetica prodotto e depositato telematicamente presso le competenti sedi della Regione Lazio e di cui si allega copia in

appendice della presente relazione (cfr. All. n. 14).

Terreno esclusivo: le aree pertinenziali esterne si presentano pavimentate in gres o con lastroni di porfido e con curate sistemazioni a giardino, il tutto con materiali di ottima qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Posto auto: il garage con annesso ripostiglio si trova al piano seminterrato accessibile con rampa dalle aree esterne pertinenziali sistemate a giardino.

Soffitta, cantina o simili: accessorio dell'unità abitativa è anche lo spazio corrispondente al torrino di copertura.

Dotazioni condominiali: non risultano dotazioni condominiali.

Altro: l'unità abitativa costituita dai beni compendati nel Lotto n. 2 gode altresì di due balconi, di cui uno al primo piano e uno collegato e accessibile dal torrino di copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il certificato di residenza del debitore e l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, acquisiti dal sottoscritto previa consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Terracina, si allegano in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1986 al 19/02/2019	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raffaello Piasapia	10/07/1986	78447	15665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	14/07/1986	10035	7616
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina	14/07/1986	4132	1
		Dal 28/05/1998 al 19/02/2019	**** Omissis ****	vendita e divisione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dott. Bernardo Schiano	28/05/1998			29.035	3.526
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Latina	17/06/1998			10681	7370
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina	15/06/1998	2239	1
Dal 26/06/2000 al 19/02/2019	**** Omissis ****	compravendita - divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Raffaele Ranucci	26/06/2000	77239	18196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	14/07/2000	13877	9085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	14/07/2000	3190	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sopra elencati riguardano anche l'area corrispondente ad un originario stradello comune di accesso ai beni pignorati nonché ad altri limitrofi oggi non più esistente per effetto degli atti di vendita e divisione per Notaio B. Schiano, rep. 29035, del 28.05.1998, e per Notaio R. Ranucci, rep. 77239, del 26.06.2000, e che, come precedentemente già evidenziato, risulta tuttora identificata in C.U. al Foglio 208, particella n. 767, sub 1 e comune agli originari sub 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16 e 17. In relazione alla circostanza sopra evidenziata, opportunamente segnalata nel corso delle operazioni di aggiornamento catastale svolte, ci si è attenuti a quanto indicato dal Notaio delegato con nota del 30.05.2017, che si trova nell'allegato 2 della sopra menzionata "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato", ed a cui si rimanda.

In appendice della presente relazione sono riportate le copie degli atti notarili acquisiti nel corso delle operazioni peritali comuni ad entrambi i Lotti di cui alla presente relazione (All. n. 2), e segnatamente dei documenti di seguito elencati:

- Atto di vendita, stipulato dal Dott. Raffaello Pisapia, Notaio in Terracina, rep. n. 78447 del 10/07/1986;
- Atto di vendita e divisione, stipulato dal Dott. Bernardo Schiano, Notaio in Terracina, rep. n. 29.035 del 28/05/1998;
- Atto di compravendita - divisione, stipulato dal Dott. Raffaele Ranucci, Notaio in Terracina, rep. n. 77239 del 26/06/2000;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Latina il 27/11/2009
Reg. gen. 30866 - Reg. part. 6677
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto giudiziario Tribunale di Latina Sezione Distaccata di Terracina - Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 25/07/2013
Reg. gen. 17461 - Reg. part. 11652
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Le aree impegnate dal compendio dei beni che formano il Lotto 2 oggetto della presente relazione ricadono in ambiti disciplinati dal Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del Comprensorio "C" - 1° ambito, approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Terracina con Atto n. 431 del 17.11.1983, e classificati "Aree residenziali di completamento", per quanto concerne i beni distinti in catasto urbano foglio 208 del Comune di Terracina nn. 767 sub 71 e 72, "verde pubblico" con vincoli preordinati all'esproprio per pubblica utilità decaduti, per quanto concerne il bene distinto in catasto urbano foglio 208 del Comune di Terracina n. 767 sub 73, e "verde pubblico" e "parcheggio" con vincoli preordinati all'esproprio per pubblica utilità decaduti, per quanto concerne i beni distinti in catasto terreni foglio 208 del Comune di Terracina nn. 911, 912, 999, 1003 e 1180.

Le medesime aree impegnate dal suddetto compendio dei beni di cui al Lotto 1 risultano tutte ricadenti in ambiti classificati "Paesaggio degli insediamenti urbani" di cui al vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) del Lazio e interessate dal vincolo di protezione delle fasce costiere marittime di cui al D.M. del 22.05.1985 - art. 33 Norme Tecniche del citato PTPR Lazio.

Si riportano in appendice della presente relazione, comuni per entrambi i Lotti di cui alla presente relazione, stralci del P.P.E. del Comprensorio "C" - 1° ambito e relative Norme Tecniche di Attuazione nonché stralcio del P.T.P.R. Lazio corredato dall'art. 33 delle relative norme tecniche (cfr. All. n. 8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in Terracina comprendente i beni pignorati che formano il Lotto 2 oggetto della presente relazione, e segnatamente quelli distinti in Catasto Urbano al Foglio 208, particelle n. 767 sub 71 e sub 72, fu realizzato a seguito di rilascio della Concessione Edilizia n. 1037 del 23.08.1984, concernente la realizzazione di una palazzina a tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo) oltre al piano seminterrato destinato a cantine.

Dalla comunicazione depositata presso l'archivio comunale del Comune di Terracina si evince che i lavori di costruzione di cui alla predetta Concessione Edilizia terminarono in data 18.04.1986 (cfr. All n. 6).

Conseguentemente all'acquisizione di terreni ubicati tra l'area di sedime del fabbricato di cui alla C.E. n. 1037/1984 e il Viale Europa, con il Permesso di Costruire n. 2681 del 23.03.2005 si dava luogo alla realizzazione di recinzioni, cancelli e strada privata di accesso comune all'immobile pignorato ed altri confinanti o limitrofi. Dette opere di cui al P.d.C. n. 2681/2005 hanno pertanto generato la situazione attuale che vede i terreni distinti ai mappali nn. 911, 912, 999, 1003 e 1180 recintati e sistemati a giardino di pertinenza dell'unità abitativa formata dal compendio di beni di cui al Lotto 2 (cfr. All n. 6). Con Permesso di Costruire n. 4239 del 15.06.2005, nel suddetto ambito afferente i terreni distinti ai mappali nn. 911, 912, 999, 1003 e 1180 veniva realizzato un box auto interrato nonché sistemazione dell'area giardinata.

Con Permesso di Costruire n. 4852 del 06.04.2007 veniva autorizzata la realizzazione di un pergolato nella corte dell'unità abitativa costituita dai beni di cui al Lotto 2 oggetto della presente relazione.

Dalle ricognizioni effettuate presso i competenti uffici comunali, risulta che per l'unità immobiliare in argomento è stata presentata, in data 19.04.1995, prot. n. 31313, una istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 794/1994, nonché istanza di nulla osta in materia di tutela ambientale - trattandosi di opere ricadenti in ambito vincolato ai sensi del D.M. 22.05.1985 - presentata in data 21.02.2003, prot. n. 80913.

In merito alla sopra menzionata istanza di parere ambientale prot. n. 80913/2003, risulta essere stato espresso un parere favorevole dal Comune di Terracina comunicato con la nota del Dipartimento Attività Edilizia del 14.12.2004 prot. n. 011845/X.

Con la nota dell'Amministrazione comunale del 02.02.2010, prot. n. 6080/U, in riferimento all'istanza di condono ai sensi della Legge n. 794/1994 n. 31313/1995, si comunicava che [...] risultano ancora mancanti l'accatastamento del vano cantina di mq 17,48 e del piano seminterrato, oltre alla planimetria con destinazione d'uso stanza e piano secondo [...]. Invitando a far pervenire la sopra indicata documentazione, nella nota si precisava che [...] l'atto conclusivo del procedimento comporta un'istruttoria complessa e la necessità di acquisire pareri tecnici ed amministrativi, per cui è fatta salva ogni altra possibile richiesta di ulteriore documentazione [...].

Dalle ricognizioni effettuate dal sottoscritto presso i competenti uffici comunali, ultima delle quali in data 09.05.2019, è risultato che la suddetta istanza di condono ai sensi della Legge n. 794/1994 n. 31313/1995 è tuttora pendente.

Non figurano tra gli atti disponibili presso l'Amministrazione comunale documentazioni attinenti richieste o avvenuto rilascio di certificazione di abitabilità.

Non figurano altresì tra gli atti disponibili presso l'Amministrazione comunale documentazioni attestanti l'autorizzazione per il pozzo rilevato nell'area sistemata a giardino di pertinenza del compendio immobiliare di cui al Lotto 2.

Oltre alle documentazioni già riportate nell'allegato n. 6 della presente relazione e comuni ad entrambi i Lotti, si riportano in appendice della presente relazione i seguenti documenti raccolti presso l'archivio e i competenti uffici comunali riguardanti specificamente il compendio dei beni di cui al Lotto 2: Permesso di Costruire n. 4239/2005 e stralcio elaborati progetto statico di cui alla denuncia lavori ai sensi dell'art. 93 - D.P.R. 380/2001, presso la Regione Lazio n. 7977 del 23.05.2006; Permesso di Costruire n. 4852/2007 e stralcio relativi elaborati progettuali; Elaborati progettuali dell'istanza di



condono edilizio ai sensi della Legge n. 794/1994 nonché inerenti la richiesta di parere ambientale prot. n. 31313 del 19.04.1995 ; nota con allegato parere prot. 011845/X/2004; nota prot. 6080/U/2010 (All. n. 15).

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.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, le opere oggetto di condono edilizio prot. n. 31313 del 19.04.1995, e segnatamente l'ampliamento della cucina al piano terra, di una camera con annesso wc nonché del bagno al primo piano, il tutto come segnalato in rosso negli elaborati grafici appositamente predisposti per la presente relazione peritale (cfr. All. n. 12), non risultano attualmente sanate. Quanto alla loro sanabilità o meno ai sensi della vigente normativa, il sottoscritto ritiene che non si possa prescindere, vista l'analogia di situazione, dalle fattispecie che hanno determinato il diniego all'istanza di condono concernente il contiguo compendio dei beni di cui al Lotto 1 di questa stessa relazione ed a cui si rimanda (cfr. pag. 20-21).

Pertanto, la stima del compendio immobiliare dei beni pignorati raccolti nel sopra specificato Lotto 2 viene effettuata al netto delle superfici oggetto dell'istanza di condono edilizio prot. n. 31313 del 19.04.1995, con calcolo per queste ultime dei costi di demolizione e rimessa in pristino a valere come decurtazione del valore commerciale stimato.

Quanto agli impianti, benché nelle ricognizioni effettuate essi si siano presentati tutti funzionanti e, per quanto visibile, realizzati secondo i dettami delle vigenti normative di settore, poiché si articolano in spazi che hanno subito trasformazioni rispetto alla configurazione di cui all'originaria Concessione Edilizia n. 1037 del 23.08.1984 ed oggetto di successive domande di condono, si ritiene necessario comunque il loro adeguamento anche ai fini del rilascio delle relative certificazioni di conformità alle norme di legge al momento mancanti.

Come richiesto, viene fornito l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, predisposto secondo l'attuale consistenza e configurazione dell'unità abitativa costituita dal compendio dei beni che formano il Lotto 2 di cui alla presente relazione (cfr. All. n. 14).

In relazione a quanto sopra argomentato, si elencano di seguito le operazioni e relativi costi presuntivi necessari per conseguire la regolarità urbanistico-edilizia del compendio dei beni pignorati di cui al Lotto 2:

- messa in pristino dell'ampliamento della cucina al piano terra e della camera con annesso wc nonché del bagno al primo piano, il tutto come segnalato in rosso negli elaborati grafici appositamente predisposti per la presente relazione peritale (cfr. All. n. 12), per una superficie lorda complessiva pari a circa mq 27,90. Assumendo il valore medio di € 1.200,00/mq quale prezzo unitario per la demolizione e rimessa in pristino degli ampliamenti volumetrici, il costo presuntivo delle sopra elencate operazioni di messa in pristino può essere considerato pari a circa € 33.480,00.

- regolarizzazione delle altre modifiche di organizzazione interna delle unità abitative e di cambio di destinazione d'uso per alcune zone del piano seminterrato, interventi per acquisizione autorizzazione pozzo nonché certificazione di conformità degli impianti, oneri tecnici di direzione lavori per opere di messa in pristino nonché per spese generali e diritti istruttori, con costo presuntivo pari a circa € 5.000,00, oltre sanzione prevista per opere già realizzate di € 1.000,00.

Considerando l'elenco di cui sopra, il costo complessivo delle operazioni necessarie a conseguire la regolarità urbanistico-edilizia del compendio di beni che formano il Lotto 2 oggetto della presente relazione può essere presuntivamente quantificato pari ad approssimati € 39.000,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Viale Europa snc, piano S1-T-1-2

Trattasi di un compendio di beni, di cui alcuni in comproprietà indivisa tra gli esecutati, che si articola in un edificio a tre livelli fuori terra e piano seminterrato a destinazione residenziale e relative pertinenze, nonché giardino costituito da adiacenti terreni dell'originaria corte esterna oppure successivamente acquisiti, che formano nell'insieme una unica unità funzionale con accesso autonomo e tipologicamente riconducibile a villetta residenziale. Detto complesso di beni è ubicato in Terracina (LT), nell'ambito urbano di espansione lungo la fascia costiera di ponente, posizionato a nord del Viale Europa con il quale confina e da cui vi è l'accesso, e segnatamente nel tratto compreso tra l'incrocio con Via Toscana, ad ovest, e l'innesto di Via Sardegna, ad est. Il compendio sopra descritto confina su tutto il suo lato ovest con quello di analoga articolazione e destinazione d'uso ricompreso nel Lotto n. 2 del presente procedimento.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 208, Part. 914, Qualità Vigneto - Fg. 208, Part. 1001, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 767, Sub. 75, Categoria C6 - Fg. 208, Part. 767, Sub. 76, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 208, Part. 1181, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 767, Sub. 74, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 831.404,00

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente relazione si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, con valori corrispondenti alla tipologia ed ubicazione del bene oggetto di stima.

Per il caso in specie, il valore di mercato medio desumibile dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per entrambi i Lotti oggetto della presente relazione, relativo al Comune di Terracina (LT), 2° semestre 2018, per zona "fascia costiera V.le Circe/parte - V.le Europa tratto fino alla SS 148" (All. n. 10), espresso in €/mq per ville e villini (minimo normale stato conservativo / massimo ottimo stato conservativo) risulta pari a: €/mq 2.650,00 (2.900 + 2.400 / 2).

Il valore medio come sopra definito viene assunto quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana:

ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; mediocri -5%; pessima -10%;
3) CONSISTENZA - Dimensione in metri quadrati del vano medio: 22,00 = +5%; tra 17,00 e 21,99 = 0; tra 13,00 e 16,99 = -5%; tra 10,00 e 12,99 = -10%; < 10,00 = -15%;
4) CARATTERISTICHE - Caratteristiche tecniche e di rifinitura e degli impianti: ottime +10%; buone +5%; medie 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
5) STATO - Stato di conservazione: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocri -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento per il bene oggetto di stima:

- 1) LOCALIZZAZIONE: buona = 0;
- 2) UBICAZIONE: buona = 0;
- 3) CONSISTENZA: tra 13,00 e 16,99 = -5%
- 4) CARATTERISTICHE: medie = +5%
- 5) STATO: discreto = +5%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente l'unità immobiliare oggetto di stima: $(2.650,00 + 5\%) = \text{€/mq } 2.782,50$, approssimato ad €/mq 2.800,00

Considerando una consistenza calcolata in mq 296,93 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del compendio di beni di cui al Lotto 1 oggetto della presente relazione può essere stimato pari a € 831.404,00 $(296,93 \times 2.800,00)$, approssimabile per difetto in € 831.000,00 (ottocentotrentunomila).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nei precedenti capitoli della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 35.000,00, secondo il dettaglio di seguito riportato:

- messa in pristino dell'ampliamento della cucina e la superfetazione del bagno e relativo disimpegno al piano terra, dell'ampliamento del bagno al piano primo e rimozione della tettoia esterna non autorizzata, il tutto come segnalato in rosso negli elaborati grafici appositamente predisposti per la presente relazione peritale (cfr. All. L1-2), per una superficie lorda complessiva pari a circa mq 16,20, per gli ampliamenti volumetrici, e pari a circa mq 45,00, per la tettoia esterna. Assumendo il valore medio di € 1.200,00/mq quale prezzo unitario per la demolizione e rimessa in pristino degli ampliamenti volumetrici e di € 200,00/mq quale prezzo unitario per la rimozione della tettoia esterna, il costo presuntivo delle sopra elencate operazioni di messa in pristino può essere considerato pari a circa € 28.440,00.
- regolarizzazione delle altre modifiche di organizzazione interna delle unità abitative e di cambio di destinazione d'uso per alcune zone del piano seminterrato, interventi per acquisizione certificazione di conformità degli impianti, oneri tecnici di direzione lavori per opere di messa in pristino nonché per spese generali e diritti istruttori, con costo presuntivo pari a circa € 5.000,00, oltre sanzione prevista per opere già realizzate di € 1.000,00.

NB: Ai fini della vendita, si riportano di seguito le quote del valore commerciale complessivo del compendio di beni di cui al Lotto 1 della presente relazione afferenti gli immobili in proprietà indivisa tra gli esecutati in quota del 50% ciascuno:

- C.U. part. n. 767 sub 76, cat. A/3: superficie convenzionale mq 19,53 ; **valore commerciale €**

54.684,00 (19,53 x 2.800,00).

- C.T. mapp. n. 1181: superficie convenzionale mq 9,36; **valore commerciale € 26.208,00** (9,36 x 2.800,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Terracina (LT) - Viale Europa snc, piano S1-T-1-2	296,93 mq	2.800,00 €/mq	€ 831.404,00	100,00%	€ 831.404,00
Valore di stima:					€ 831.404,00

Valore di stima Lotto 1 approssimato a € 831.000,00

Deprezzamento per oneri di regolarizzazione: € 35.000,00

Valore finale di stima Lotto 1: € 796.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Viale Europa snc, piano S1-T-1-2

Trattasi di un compendio di beni, di cui alcuni in comproprietà indivisa tra gli esecutati, che si articola in un edificio a tre livelli fuori terra e piano seminterrato a destinazione residenziale e relative pertinenze, nonché giardino costituito da adiacenti terreni dell'originaria corte esterna oppure successivamente acquisiti, che formano nell'insieme una unica unità funzionale con accesso autonomo e tipologicamente riconducibile a villetta residenziale. Detto complesso di beni è ubicato in Terracina (LT), nell'ambito urbano di espansione lungo la fascia costiera di ponente, posizionato a nord del Viale Europa con il quale confina e da cui vi è l'accesso, e segnatamente nel tratto compreso tra l'incrocio con Via Toscana, ad ovest, e l'innesto di Via Sardegna, ad est. Il compendio sopra descritto confina su tutto il suo lato est con quello di analoga articolazione e destinazione d'uso ricompreso nel Lotto n. 1 del presente procedimento.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 208, Part. 912, Qualità Vigneto - Fg. 208, Part. 911, Qualità Vigneto - Fg. 208, Part. 999, Qualità Vigneto - Fg. 208, Part. 1003, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 767, Sub. 72, Categoria A3 - Fg. 208, Part. 767, Sub. 71, Categoria A7 - Fg. 208, Part. 767, Sub. 73, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 208, Part. 1180, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 935.956,00

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente relazione si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, con valori corrispondenti alla tipologia ed ubicazione del bene oggetto di stima.

Per il caso in specie, il valore di mercato medio desumibile dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per entrambi i Lotti oggetto della presente relazione, relativo al Comune di Terracina (LT), 2° semestre 2018, per zona "fascia costiera V.le Circe/parte - V.le Europa tratto fino alla SS 148" (All. n. 10), espresso in €/mq per ville e villini (minimo normale stato conservativo / massimo ottimo stato conservativo) risulta pari a: €/mq 2.650,00 (2.900 + 2.400 / 2).

Il valore medio come sopra definito viene assunto quale parametro unitario base della stima,

per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CONSISTENZA - Dimensione in metri quadrati del vano medio: 22,00 = +5%; tra 17,00 e 21,99 = 0; tra 13,00 e 16,99 = -5%; tra 10,00 e 12,99 = -10%; < 10,00 = -15%;
- 4) CARATTERISTICHE - Caratteristiche tecniche e di rifinitura e degli impianti: ottime +10%; buone +5%; medie 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 5) STATO - Stato di conservazione: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento per il bene oggetto di stima:

- 1) LOCALIZZAZIONE: buona = 0;
- 2) UBICAZIONE: buona = 0;
- 3) CONSISTENZA: tra 13,00 e 16,99 = -5%
- 4) CARATTERISTICHE: buone = +5%
- 5) STATO: discreto = +5%

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente l'unità immobiliare oggetto di stima: $(2.650,00 + 5\%) = \text{€/mq } 2.782,50$, approssimato ad €/mq 2.800,00

Considerando una consistenza calcolata in mq 296,93 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del compendio di beni di cui al Lotto 2 oggetto della presente relazione può essere stimato pari a € 935.956,00 $(341,86 \times 2.800,00)$, approssimabile in € 936.000,00 (novecentotrentaseimila).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come spiegati nei precedenti capitoli della presente relazione, e presuntivamente determinati in complessivi approssimati € 39.000,00, secondo il dettaglio di seguito riportato:

- messa in pristino dell'ampliamento della cucina al piano terra e della camera con annesso wc nonché del bagno al primo piano, il tutto come segnalato in rosso negli elaborati grafici appositamente predisposti per la presente relazione peritale (cfr. All. n. 12), per una superficie lorda complessiva pari a circa mq 27,90. Assumendo il valore medio di € 1.200,00/mq quale prezzo unitario per la demolizione e rimessa in pristino degli ampliamenti volumetrici, il costo presuntivo delle sopra elencate operazioni di messa in pristino può essere considerato pari a circa € 33.480,00.
- regolarizzazione delle altre modifiche di organizzazione interna delle unità abitative e di cambio di destinazione d'uso per alcune zone del piano seminterrato, interventi per acquisizione certificazione di conformità degli impianti, oneri tecnici di direzione lavori per opere di messa in pristino nonché per spese generali e diritti istruttori, con costo presuntivo pari a circa € 5.000,00, oltre sanzione prevista per opere già realizzate di € 1.000,00.

NB: Ai fini della vendita, si riportano di seguito le quote del valore commerciale complessivo del compendio di beni di cui al Lotto 2 della presente relazione afferenti gli immobili in proprietà indivisa tra gli esecutati in quota del 50% ciascuno:

- C.U. part. n. 767 sub 72, cat. A/3: superficie convenzionale mq 8,36; **valore commerciale € 23.408,00** (8,36 x 2.800,00).
- C.T. mapp. n. 1180: superficie convenzionale mq 9,36; **valore commerciale € 26.208,00** (9,36 x 2.800,00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Terracina (LT) - Viale Europa snc, piano S1-T-1-2	334,27 mq	2.800,00 €/mq	€ 935.956,00	100,00%	€ 935.956,00
				Valore di stima:	€ 935.956,00

Valore di stima Lotto 2 approssimato a € 936.000,00
 Deprezzamento per oneri di regolarizzazione: € 39.000,00

Valore finale di stima Lotto 2: € 897.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per entrambi i Lotti di cui alla presente relazione, si fa presente che la consistenza e l'attuale identificazione catastale dei beni che compongono i relativi compendi immobiliari derivano dalle attività suppletive di frazionamento e accatastamento autorizzate dal G.E. di cui alla "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato" e relative documentazioni allegate, come trasmesse al Notaio delegato, dott. Raffaele Ranucci, in data 11.10.2017 e disponibili agli atti del procedimento.

Si segnala altresì che, come emerso durante le citate operazioni di aggiornamento catastale autorizzate dal G.E., i compendi immobiliari di cui ai Lotti 1 e 2 comprendono anche una piccola area, corrispondente ad un originario stradello comune di accesso ai beni pignorati nonché ad altri limitrofi, oggi non più esistente per effetto degli atti di vendita e divisione per Notaio B. Schiano, rep. 29035, del 28.05.1998, e per Notaio R. Ranucci, rep. 77239, del 26.06.2000, e che tuttavia risulta tuttora identificata in C.U. al Foglio 208, particella n. 767, sub 1 e comune agli originari sub 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16 e 17. In relazione alla circostanza sopra evidenziata, opportunamente segnalata nel corso delle operazioni di aggiornamento catastale svolte, ci si è attenuti a quanto indicato dal Notaio delegato con nota del 30.05.2017, che si trova nell'allegato 2 della sopra menzionata "Relazione finale concernente le operazioni propedeutiche al perfezionamento stima immobiliare compendio beni di cui ai punti A e B dell'elaborato peritale già depositato", ed a cui si rimanda.



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 14/05/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Mario Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera convocazione sopralluogo e relative ricevute di trasmissione; verbale di accesso peritale - Lotti 1 e 2 -
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti notarili di provenienza degli immobili pignorati - Lotti 1 e 2
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Estratto di mappa, visure storiche, planimetrie catastali - Lotto 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborati grafici del rilievo stato attuale e documentazione fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati di residenza ed estratti atti di matrimonio - Lotto 1 e 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione urbanistico-edilizia: C.E. 1037/1984 e P.d.C. 2681/2005 - Lotti 1 e 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE - Lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Normativa urbanistica e vincolo ambientale - Lotti 1 e 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione urbanistico-edilizia specifica - Lotto 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Consultazione OMI - Lotti 1 e 2
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Estratto di mappa, visure storiche, planimetrie catastali - Lotto 2
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elaborati grafici del rilievo stato attuale e documentazione fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 13 Altri allegati - Errata corrige intestazione visure catastali - Lotto 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - APE - Lotto 2
- ✓ N° 15 Altri allegati - Documentazione urbanistico-edilizia specifica - Lotto 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

