
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Busio Bruno, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche DEL LOTTO.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1.....	18

Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 232.000,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 43.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice	25



In data 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Busio Bruno, con studio in Via Eugenio di Savoia, 25 - 04100 - Latina (LT), email b.busio@awn.it, PEC bruno.busio@archiworldpec.it, Tel. 0773 41 30 83 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice

DESCRIZIONE

Compendio immobiliare costituito da un Fabbricato ad uso abitazione (ex Podere O.N.C. n.1684), un capannone a destinazione stalla/rimessa con annessi fabbricati rurali di pertinenza, relativa area di pertinenza comune e area a verde per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 9449 catastali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con distacco su Strada Lungo Sisto, P.lla 28, Fosso Piscina- Secchi, P.lle 141 e 32 del Foglio 50, salvo altri migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione ai piani T-1	91,00 mq	174,00 mq	1	174,00 mq	3,00 m	Terra - 1
Portico d'ingresso	8,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	3,00 m	Terra
Balcone coperto piano 1	8,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	1
Magazzini	117,40 mq	129,30 mq	0,50	64,65 mq	2,80 m	Terra
Tettoia	15,30 mq	15,30 mq	0,10	1,53 mq	2,20 m	Terra
Capannone - Stalla	245,00 mq	265,00 mq	0,40	106,00 mq	4,00 m	Terra
Terreno agricolo P.lle 140 e 142	6349,00 mq	6349,00 mq	0,005	31,75 mq	0,00 m	

Annessi agricoli (Deposito, pollaio, porcile, magazzino)	40,50 mq	47,70 mq	0,20	9,54 mq	2,90 m	Terra
Tettoia ricovero attrezzi agricoli	41,90 mq	43,94 mq	0,1	4,39 mq	2,50 m	Terra
Struttura metallica (Fienile)	66,60 mq	66,60 mq	0,1	6,66 mq	4,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				402,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				402,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sopralluogo effettuato dal sottoscritto, ha evidenziato che il fabbricato ex O.N.C. non è conforme all'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria in atti che riguarda un fabbricato composto da un'unica unità immobiliare. (cfr. All.21)

L'immobile comprende attualmente due abitazioni. (cfr. All.1)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/2003 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 123, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 418 mq Superficie catastale 411 mq Rendita € 863,52 Piano T
Dal 06/04/2003 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 123, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 174 mq Rendita € 419,62 Piano T-1
Dal 14/07/2010 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 123 Categoria EU Superficie catastale 3.100 mq
Dal 15/06/2011 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 140 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 58 99 Reddito dominicale € 48,14 Reddito agrario € 45,70
Dal 15/06/2011 al 18/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 142 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 04 50 Reddito dominicale € 3,67 Reddito agrario € 3,49

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	123	1		A3	2	6,5 vani	174 mq	419,62 €	T-1	
	50	123	2		C6	1	418 mq	411 mq	863,52 €	T	

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	
50	123				Ente Urbano		00 31 00 mq				
50	140				Seminativo	4	00 58 99 mq	48,14 €	45,7 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate descritte nella consistenza immobili e gli ulteriori abusi commessi non sono sanabili quindi si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi in conformità con la domanda di condono e procedere poi all'aggiornamento catastale degli immobili.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., Esiste congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato ad uso abitazione e il capannone a destinazione stalla si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione. I restanti corpi accessori risultano in trascurato stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare, non si segnala l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul compendio pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO ex O.N.C.:

Struttura portante in elevazione in muratura;
Solai di calpestio in latero-cemento;

Copertura piana.
 Altezza interna m.3,00;
 Finiture interne con pareti ad intonaco liscio e tinteggiato;
 Porte in legno tamburato;
 Finestre in legno con vetro singolo e persiane;
 Pavimenti in cotto e ceramica/monocottura;
 Rivestimenti in ceramica/monocottura;
 Impianto idrico sanitario con apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo commerciale;
 Impianto elettrico con interruttori e prese di tipo commerciale.
 Impianto di riscaldamento assente.

CAPANNONE a destinazione stalla:

Struttura portante in elevazione in profilati metallici;
 Tamponature in blocchetti in cemento;
 Copertura a falde inclinate con struttura in capriate metalliche e sovrastanti lastre ondulate in fibrocemento (eternit);
 Altezza interna m.4,00;
 Finestre in profilati in ferro con vetro retinato;
 Portoni in profilati in ferro e lamiera;
 Pavimentazione in battuto di cemento;
 Impianto elettrico con interruttori e prese di tipo industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite pignorato risulta locato dal debitore esecutato al figlio, sig. ██████████, con contratto di affitto ultranovennale del 26.05.2021, registrato in data 08.06.2021 e trascritto presso l'Agenda del Territorio (Ex Cons. RR.II) in data 09.06.2021. (cfr. All.16)

Il contratto ha per oggetto sia i beni compresi nella presente procedura esecutiva (Lotto 1 e Lotto 2) ad esclusione dell' immobile ad uso abitativo riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 123, Sub 1, che altre particelle limitrofe (nn. 130, 133, 136, 139, 141), anch'esse di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di esecuzione immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DPLT UT LATINA	06/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Latina	08/04/2013	7337	5120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Latina	05/11/2010	2048	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 29/07/2011
Reg. gen. 18876 - Reg. part. 3252
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: PATRIZIA BELLI
Data: 30/06/2011
N° repertorio: 140897
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 15/02/2013
Reg. gen. 3294 - Reg. part. 338
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio PATRIZIA BELLI
Data: 17/01/2013
N° repertorio: 142264
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 21/01/2014
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 112
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.625,00
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 1778

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Latina il 21/02/2018
Reg. gen. 4230 - Reg. part. 591
Importo: € 78.854,84
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 39.427,42
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 19/02/2018
N° repertorio: 2904
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 26/10/2021
Reg. gen. 26837 - Reg. part. 20279
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 08/03/2023
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 4402
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare ricade in Zona Agricola del Comune di Terracina.
In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 26.06.2024 dal Comune di Terracina. (cfr. All.19)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato per civile abitazione con annessi agricoli, originario ex O.N.C. n.1684, è antecedente al 01/09/1967.

Negli anni successivi è stato ampliato in assenza di titoli autorizzativi. Per tali difformità è stata presentata istanza di Condonò Edilizio Prot. n. 32320 del 01.04.1986 (L.47/85 e L. 724/94), ancora in corso di definizione da parte del Comune di Terracina. (cfr. All.20)

Le opere oggetto dell'istanza di condono edilizio consistono in:

- **CORPO "A"**- realizzazione in ampliamento al Fabbricato (ex Podere O.N.C. n.1684) di:

- due locali ad uso magazzino;
- una tettoia in aderenza ad un magazzino;
- un piccolo portico antistante l'ingresso al piano terra;
- un balconcino al piano primo

- **CORPO "B"** - realizzazione in ampliamento al manufatto annessi agricoli (deposito, magazzino, porcile, pollaio) di una tettoia chiusa su tre lati adibita a ricovero attrezzi agricoli;

- **CORPO "C"** - realizzazione di una tettoia in struttura metallica (fienile).

Il fabbricato ad uso stalla è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 924 del 30.03.1984, rilasciata dal Comune di Terracina per la costruzione di una stalla, silos, concimaia e pozzo nero. (cfr. All.22)

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.

In sede di sopralluogo si è riscontrata la NON corrispondenza tra il progetto allegato all'istanza di Condono Edilizio e lo stato dei luoghi.

CORPO "A"

Nel fabbricato ex O.N.C. sono state eseguite opere interne al fine di realizzare locali ad uso residenziale e precisamente:

- Nel locale magazzino (ex stalla della casa colonica) è stato realizzato un soggiorno con angolo cottura mentre in uno dei due magazzini oggetto di condono, sono stati ricavati una camera, disimpegno e bagno ed è stata annessa una camera dall'abitazione attigua.

Risulta presente, inoltre, una tettoia in legno, in aderenza ed antistante l'abitazione.

CORPO "B"

- Il manufatto adibito ad uso annessi agricoli (deposito, magazzino, porcile, pollaio), è stato ampliato per una Superficie Lorda di mq 10,50 e modificato nella distribuzione interna dei locali per adibirlo anch'esso ad uso residenziale.

Per l'esecuzione delle suddette opere non risultano rilasciati titoli autorizzativi.

Per la definizione del titolo di Sanatoria richiesto, ai fini del rilascio, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi con le destinazioni indicate nell'elaborato grafico allegato all'istanza di condono edilizio. (cfr. All.21)

Le sopracitate opere abusive dovranno quindi essere demolite per ripristinare la conformità dello stato dei luoghi alla domanda di condono edilizio in atti del Comune.

CAPANNONE (stalla)

Si è riscontrato che il capannone è stato realizzato in difformità e ampliamento rispetto al progetto approvato e concesso in quanto risulta di superficie coperta maggiore (circa 78 mq).

Le difformità consistono nella tamponatura della parte adibita a portico/tettoia, nella maggior lunghezza in senso longitudinale e nella diversa ubicazione nel lotto.

Le sopracitate difformità, non risultano attualmente regolarizzabili con titoli a sanatoria, pertanto il capannone dovrà essere oggetto di opere di demolizione e ripristino in conformità all'originario titolo edilizio rilasciato dal Comune.

Gli abusi realizzati sui beni oggetto di valutazione, non sanabili, non saranno conteggiati nelle superfici da stimare.

Verranno comunque stimati e riportati:

- gli oneri per la demolizione e ripristino della conformità degli immobili alla domanda di sanatoria;
- gli oneri per la definizione della domanda di condono edilizio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo comprendente quattro particelle adiacenti di conformazione in un solo corpo di forma regolare di Superficie Catastale totale di Ha. 2.15.76.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appezzamento di terreno confina con distacco con Fosso Piscina Cecchi, Mappali 137, 12, 134, 131, 128, 8, 130, 133, 136, 139, del Foglio 50, salvo altri migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15737,00 mq	15737,00 mq	1	15737,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1906,00 mq	1906,00 mq	1	1906,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2137,00 mq	2137,00 mq	1	2137,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1796,00 mq	1796,00 mq	1	1796,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				21576,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21576,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/2011 al 18/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 19 06 Reddito dominicale € 16,24 Reddito agrario € 14,77
Dal 15/06/2011 al 18/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 138 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 57 37 Reddito dominicale € 128,41 Reddito agrario € 121,91
Dal 15/06/2011 al 18/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 129 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 17 96 Reddito dominicale € 14,86 Reddito agrario € 13,91
Dal 15/06/2011 al 18/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 132 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 21 37 Reddito dominicale € 14,90 Reddito agrario € 14,35

DATI CATASTALI

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
50	129				Seminativo	4	00 17 96 mq	14,66 €	13,91 €	
50	132				Seminativo	4	00 21 37 mq	14,9 €	14,35 €	
50	135				Seminativo	4	00 19 06 mq	16,24 €	14,77 €	
50	138				Seminativo	4	01 57 37 mq	128,41 €	121,91 €	

Corrispondenza catastale

L'identificativo catastale dei beni corrisponde a quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., Esiste congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare, non si segnala l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul compendio pignorato.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Appezamento di terreno agricolo, interamente pianeggiante con idonee pendenze verso la rete di fossi e canali di scolo delle acque. L'appezzamento, di qualità seminativo, al momento del sopralluogo è risultato incolto. Attualmente si accede al lotto avvalendosi dell'esistente servitù di passaggio pedonale e carrabile indicata nel contratto di affitto ultranovennale di seguito descritto. (cfr. All. 16-17).

Conseguentemente alla vendita del Lotto, per l'accesso allo stesso sarà necessario costituire una nuova servitù di passaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite pignorato risulta locato dal debitore esecutato al figlio, sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto ultranovennale del 26.05.2021, registrato in data 08.06.2021 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio (Ex Cons. RR.II) in data 09.06.2021. (cfr. All.16)

Il contratto ha per oggetto sia i beni compresi nella presente procedura esecutiva (Lotto 1 e Lotto 2), ad esclusione dell' immobile ad uso abitativo riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 123, Sub 1, che altre particelle limitrofe (nn. 130, 133, 136, 139, 141), anch'esse di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di esecuzione immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DPLT UT LATINA	06/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Latina	08/04/2013	7337	5120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Latina	05/11/2010	2048	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 29/07/2011
Reg. gen. 18876 - Reg. part. 3252
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: PATRIZIA BELLI
Data: 30/06/2011
N° repertorio: 140897
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 15/02/2013
Reg. gen. 3294 - Reg. part. 338
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio PATRIZIA BELLI
Data: 17/01/2013
N° repertorio: 142264
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 21/01/2014
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 112
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.625,00
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 1778

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Latina il 21/02/2018
Reg. gen. 4230 - Reg. part. 591
Importo: € 78.854,84
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 39.427,42
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 19/02/2018
N° repertorio: 2904
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 26/10/2021
Reg. gen. 26837 - Reg. part. 20279
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 08/03/2023
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 4402
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare ricade in Zona Agricola del Comune di Terracina.
In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 26.06.2024 dal Comune di Terracina. (cfr. All.19)

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice
 Compendio immobiliare costituito da un Fabbricato ad uso abitazione (ex Podere O.N.C. n.1684), un capannone a destinazione stalla/rimessa con annessi fabbricati rurali di pertinenza, relativa area di pertinenza comune e area a verde per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 9449 catastali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 123, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 50, Part. 123, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 123, Qualità Ente Urbano - Fg. 50, Part. 140, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 282.000,00.

Vista la situazione urbanistica degli immobili e le operazioni necessarie per ottenere la Concessione in sanatoria, si è ritenuto congruo assumere come parametro di stima il valore unitario di 700 €/mq.

Il valore commerciale del compendio pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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. Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima adottato è il "Metodo del Confronto di Mercato" (MCA), in quanto nella zona si sono potuti riscontrare i prezzi di mercato per immobili ritenuti con caratteristiche comparabili ai beni oggetto di stima. Ad ulteriore verifica della valutazione con il metodo MCA, si sono consultati i valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Sono state eseguite, inoltre, indagini e accertamenti in loco ed acquisite informazioni ritenute affidabili sull'andamento attuale del mercato immobiliare.

Relativamente alla definizione dell'istanza di condono edilizio, si può stimare un importo di € 10.000,00 per diritti, oneri prevedibili e spese tecniche. Le spese per la demolizione, smaltimento e ripristino dello stato dei luoghi delle opere abusive non sanabili, si possono quantificare in € 20.000,00 comprensive delle spese tecniche. Le spese per la rimozione e smaltimento eternit copertura stalla + installazione nuova copertura, si possono quantificare in € 20.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice	402,52 mq	700,00 €/mq	€ 282.324,00		
				Valore di stima:	€ 282.000,00

Valore di stima: € 282.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese tecniche per definizione istanza di Condono Edilizio	10000,00	€
Spese per demolizione e ripristino opere abusive, comprensivi oneri tecnici	20000,00	€
Rimozione e smaltimento eternit copertura stalla + installazione nuova copertura	20000,00	€

Valore finale di stima: € 232.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice
 Appezamento di terreno agricolo comprendente quattro particelle adiacenti di conformazione in un solo corpo di forma regolare di Superficie Catastale totale di Ha. 2.15.76.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 132, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 138, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 43.000,00

Il valore commerciale dell'appezzamento di terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, 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. Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima adottato è il "Metodo del Confronto di Mercato" (MCA), in quanto nella zona si sono potuti riscontrare i prezzi di mercato per immobili ritenuti con caratteristiche comparabili ai beni oggetto di stima. Ad ulteriore verifica della valutazione con il metodo MCA, si sono consultati i valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Sono state eseguite, inoltre, indagini e accertamenti in loco ed acquisite informazioni ritenute affidabili sull'andamento attuale del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice	21576,00 mq	2,00 €/mq	€ 43.152,00		
Valore di stima:					€ 43.000,00

Valore finale di stima: € 43.000,00

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

Latina, li 03/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Busio Bruno

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Rilievo Fotografico CTU-EI 64-23
- N° 2 - Atto di provenienza - Trascr. Atto Successione Rep. 2048-9990_2010
- N° 3 - Estratto di Mappa Catastale
- N° 4 - Elaborato Planimetrico
- N° 5 - Planimetrie catastali - PLN Fg 50 part.123 sub 1
- N° 6 - Planimetrie catastali - PLN Fg 50 part. 123 sub 2
- N° 7 - Visura storica Sub 1 (abitazione)
- N° 8 - Visura Storica Sub 2 (stalla + annessi)
- N° 9 - Visura Storica P.lla 140
- N° 10 - Visura Storica P.lla 142
- N° 11 - Visura Storica P.lla 123
- N° 12 - Visura Storica P.lla 129
- N° 13 - Visura Storica P.lla 132
- N° 14 - Visura Storica P.lla 135
- N° 15 - Visura Storica P.lla 138
- N° 16 - Contratto di affitto fondo rustico
- N° 17 - Atto di vendita con costituite servitù
- N° 18 - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 31/05/2024)
- N° 19 Certificato destinazione urbanistica - CDU FG. 50 PART. 123-129-132-135-138-140-142 (Aggiornamento al 28/06/2024)
- N° 20 - Istanza Condo Edilizio Prot. n. 3232-1986
- N° 21 - Elaborato grafico Istanza di Condo Edilizio
- N° 22 - Concessione Edilizia Stalla n. 924-1984
- N° 23 - Verbale di accesso

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice
Compendio immobiliare costituito da un Fabbricato ad uso abitazione (ex Podere O.N.C. n.1684), un capannone a destinazione stalla/rimessa con annessi fabbricati rurali di pertinenza, relativa area di pertinenza comune e area a verde per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 9449 catastali.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 123, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 50, Part. 123, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 123, Qualità Ente Urbano - Fg. 50, Part. 140, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare ricade in Zona Agricola del Comune di Terracina.

Prezzo base d'asta: € 232.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice
Appezamento di terreno agricolo comprendente quattro particelle adiacenti di conformazione in un solo corpo di forma regolare di Superficie Catastale totale di Ha. 2.15.76. Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 132, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 138, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare ricade in Zona Agricola del Comune di Terracina.

Prezzo base d'asta: € 43.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.000,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 123, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 50, Part. 123, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 123, Qualità Ente Urbano - Fg. 50, Part. 140, Qualità Seminativo	Superficie	402,52 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato ad uso abitazione e il capannone a destinazione stalla si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione. I restanti corpi accessori risultano in trascurato stato di conservazione.		
Descrizione:	Compendio immobiliare costituito da un Fabbricato ad uso abitazione (ex Podere O.N.C. n.1684), un capannone a destinazione stalla/rimessa con annessi fabbricati rurali di pertinenza, relativa area di pertinenza comune e area a verde per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 9449 catastali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il cespite pignorato risulta locato dal debitore esecutato al figlio, sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto ultranovennale del 26.05.2021, registrato in data 08.06.2021 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio (Ex Cons. RR.II) in data 09.06.2021. (cfr. All.16) Il contratto ha per oggetto sia i beni compresi nella presente procedura esecutiva (Lotto 1 e Lotto 2) ad esclusione dell' immobile ad uso abitativo riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 123, Sub 1, che altre particelle limitrofe (nn. 130, 133, 136, 139, 141), anch'esse di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di esecuzione immobiliare.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 132, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 138, Qualità Seminativo	Superficie	21576,00 mq
Descrizione:	Apezzamento di terreno agricolo comprendente quattro particelle adiacenti di conformazione in un solo corpo di forma regolare di Superficie Catastale totale di Ha. 2.15.76.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Il cespite pignorato risulta locato dal debitore eseguito al figlio, sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto ultranovennale del 26.05.2021, registrato in data 08.06.2021 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio (Ex Cons. RR.II) in data 09.06.2021. (cfr. All.16) Il contratto ha per oggetto sia i beni compresi nella presente procedura esecutiva (Lotto 1 e Lotto 2), ad esclusione dell' immobile ad uso abitativo riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 123, Sub 1, che altre particelle limitrofe (nn. 130, 133, 136, 139, 141), anch'esse di proprietà del debitore eseguito ma non oggetto di esecuzione immobiliare.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA LUNGO SISTO
N. 56 - LOCALITÀ BORGO VODICE**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 29/07/2011
Reg. gen. 18876 - Reg. part. 3252
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: PATRIZIA BELLI
Data: 30/06/2011
N° repertorio: 140897
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 15/02/2013
Reg. gen. 3294 - Reg. part. 338
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio PATRIZIA BELLI
Data: 17/01/2013
N° repertorio: 142264
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 21/01/2014
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 112
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.625,00
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 1778
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Latina il 21/02/2018
Reg. gen. 4230 - Reg. part. 591
Importo: € 78.854,84
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 39.427,42
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 19/02/2018
N° repertorio: 2904
N° raccolta: 5718

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 26/10/2021
Reg. gen. 26837 - Reg. part. 20279
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 08/03/2023
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 4402
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA LUNGO SISTO N. 56 -
LOCALITÀ BORGO VODICE**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 29/07/2011
Reg. gen. 18876 - Reg. part. 3252
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: PATRIZIA BELLI
Data: 30/06/2011
N° repertorio: 140897
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 15/02/2013
Reg. gen. 3294 - Reg. part. 338
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio PATRIZIA BELLI
Data: 17/01/2013
N° repertorio: 142264
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 21/01/2014
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 112
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.625,00
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 1778

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Latina il 21/02/2018
Reg. gen. 4230 - Reg. part. 591
Importo: € 78.854,84
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 39.427,42
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 19/02/2018
N° repertorio: 2904
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 26/10/2021
Reg. gen. 26837 - Reg. part. 20279
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 08/03/2023
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 4402
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****