

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borsa Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2023 del R.G.E.

promossa da

ING BANK N.V.



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.523,45	14



All'udienza del 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Borsa Gianni, con studio in Via IV Novembre, 16/b - 04100 - Latina (LT), email gianniborsa@libero.it, PEC gianni.borsa@archiworldpec.it, Tel. 347 4730579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Noci n. 1, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano primo di un complesso edilizio residenziale e negozi sito in via Arturo Noci 1, zona C di completamento di PRG semi-periferica della città. La zona è sufficientemente servita da viabilità, parcheggi e servizi di prima necessità. Nelle vicinanze è presente l'ospedale civile di Terracina.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Noci n. 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da ispezione ipotecaria del 09/09/2024 (Allegato F).

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile posto al piano primo di un complesso edilizio confina con giardino privato, appartamento sottostante, vano scala, e area cortilizia condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,89 mq	83,05 mq	1	83,05 mq	2,75 m	I°
Balcone scoperto	6,16 mq	6,16 mq	0,25	1,54 mq	2,75 m	I°
Balcone coperto	5,78 mq	5,78 mq	0,40	2,31 mq	2,75 m	I°
Totale superficie convenzionale:				86,90 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1982 al 03/07/2003	**** Omissis **** 1/2 **** Omissis **** per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 1092, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 348,61 Piano Primo
Dal 03/07/2003 al 10/11/2012	**** Omissis **** prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 1092, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 348,61 Piano Primo

Dal 10/11/2012 al 07/08/2015	**** Omissis **** prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 1092, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 348,61 Piano Primo
Dal 07/05/2015 al 16/04/2024	**** Omissis **** prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 1092, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 348,61 Piano Primo

Tutti i dati catastali corrispondono a quelli reali ad eccezione di una piccola difformità nella distribuzione interna dei vani causa eliminazione tramezzo della cucina con il soggiorno.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	1092	12		A2	1	5 vani	87,00 mq	348,61 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Necessità di variazione catastale causa eliminazione tramezzo tra cucina e soggiorno unificando i due vani come riportato nella planimetria Allegato B.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato oggetto nel 2015 di modifiche interne, eliminazione tramezzo con accorpamento vano cucina e soggiorno, rifacimento impianti, pavimentazione, infissi esterni, pitture ecc., per cui lo stato manutentivo è complessivamente buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono, il vano scala di accesso, la struttura portante dell'edificio, la copertura a tetto, la corte compreso di posti auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella Concesione Edilizia n. 386/1990 e Variante n. 615/1981 rilasciate dal Comune di Terracina non si rilevano servitù, di uso civico, di censo e livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, rilevato in loco con l'accesso del 10.05.2024 (Allegato A), e` composto di:
al piano primo

- ingresso, con angolo cottura e soggiorno-pranzo di mq 39,98;
- disimpegno di mq 2,03;
- stanza da letto 1 di mq 16,31;
- stanza da letto 2 di mq 9,84;
- bagno di mq 4,73;
- balcone 1 mq 6,16;
- balcone 2 mq 5,78

Totale:

- sup. utile mq 72,89;
- sup. lorda mq 83,05;
- cubatura mc 253,30;
- sup. accessoria mq 11,94.

L'altezza interna dei vani è di ml 2,75, di ml 2,60 angolo cottura e ml 2,40 disimpegno, poichè controsoffittati. La copertura dell'edificio è a tetto sormontato da tegole.

La struttura portante dell'intero edificio è in cemento armato gettato in opera. La tamponatura estera in doppia parete in laterizio, con interposta intercapedine, finita con intonaco e pittura del tipo semilavabile. I tramezzi interni sono in laterizio.

La pavimentazione è in monocottura, mentre il rivestimento e il pavimento del bagno in ceramica.

Gli infissi esterni, finestre e porte-finestre, sono in alluminio con vetro-camera di color grigio e tapparelle in pvc, il portone d'ingresso del tipo blindato, e le porte interne, del tipo tamburato in legno.

Il bagno è provvisto dei servizi igienici primari, lavabo, bidet, water e vasca da bagno.

Le pareti interne dei tramezzi sono intonacate con relative pitture di diversi colori del tipo spatolato nel vano soggiorno.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico autonomo, del tipo sfilabile sottotraccia, a 220 V con salva-vita.

Il riscaldamento è assicurato da impianto a gas metano, caldaia marca Beretta, e radiatori in alluminio tipo fancoil caldo freddo. Non mi è stato fornito il libretto di installazione e manutenzione.

L'approvvigionamento idrico, di acqua potabile, è assicurato mediante allaccio al pubblico acquedotto.

Le acque reflue vengono smaltite nella pubblica fognatura.

L'immobile è provvisto di impianto citofonico e di antenna TV.

Il posto auto è previsto nell'area condominiale del compeso edilizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo dalla Sig.ra Alessandra Fontana, compagna dell'esecutato, e dai figli minori Matteo e Beatrice Di Girolamo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2003 al 10/11/2012	**** Omissis **** Proprietà 1/1 Codice **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bernardi Schiano di Terracina	03/07/2003	51658/6656	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/07/2003	20936	13270
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/11/2012 al 07/08/2015	**** Omissis **** Proprietà 1/1 **** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/04/2015	325/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Formia	08/05/2015	9234	6886
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/08/2015 al 09/09/2024	**** Omissis **** Proprietà 1/1 **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ranucci Raffaele di Terracina	07/08/2015	102400/32278	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	10/08/2015	16774	12376
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Latina il 10/08/2015
Reg. gen. 16776 - Reg. part. 2523
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Latina il 03/05/2015
Reg. gen. 12171 - Reg. part. 8705
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona C del P.P. di completamento del PRG del Comune di Terracina, con destinazione residenziale commerciale al piano terra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da accesso agli atti presso il Comune di Terracina del 09.05.2024 (Allegato F) risulta che l'immobile, facente parte di un complesso edilizio residenziale e commerciale, è stato costruito con Concessione Edilizia n. 386 del 07.03.1980 e Variante n. 615 del 18.11.1981 e successiva Agibilità del 31.04.1983 Pratica 2656 (Allegato G).

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.

Dal rilievo del 10.05.2024 (Allegato B) sono emerse alcune piccole difformità relativamente alla superficie d'ingombro-lorda dell'immobile in aumento di circa mq 1,99 da mq 81,06 autorizzata a mq 83,06 rilevata oltre al posizionamento del balcone n. 1 non più semincassato ma completamente a sbalzo e all'eliminazione del tramezzo interno del vano cucina. Allo stato attuale è possibile regolarizzare le difformità applicando l'art. 34 bis comma 1 bis lettera d del DPR 380/2001 e s.m.i. Infatti, nel caso in esame la difformità di superficie di mq 1,99 risulta inferiore a mq 4,05 (5% di mq 81,06).

Il costo presunto per la regolarizzazione delle modifiche apportate, compreso della variazione catastale, può essere stimato in € 1.200,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 562,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.226,55

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Noci n. 1, piano 1
 Trattasi di appartamento al piano primo di un complesso edilizio residenziale e negozi sito in via Arturo Noci 1, zona C di completamento di PRG semi-periferica della città. La zona è sufficientemente servita da viabilità, parcheggi e servizi di prima necessità. Nelle vicinanze è presente l'ospedale civile di Terracina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 1092, Sub. 12, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 156.950,00
 Il criterio di stima usato è quello che nella letteratura estimativa è detto " stima sintetica-comparativa " 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via Noci n. 1, piano 1	91,25 mq	1.720,00 €/mq	€ 156.950,00	100,00%	€ 156.950,00
				Valore di stima:	€ 156.950,00

Valore di stima: € 156.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione urbanistica-edilizia	1200,00	€
Spese condominiali dovute	4226,55	€

Valore finale di stima: € 151.523,45



Il criterio di stima usato è quello che nella letteratura estimativa è detto “ stima sintetica-comparativa “e cioè procedimento che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima ad altri beni, i cui prezzi siano rilevati sul mercato. Con riferimento al valore di mercato, il procedimento di stima sintetico utilizza un valore di mercato parametrico, riferito alla superficie espressa in metri quadrati commerciali o lorda. Le suddette quotazioni, allorché si riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie “commerciale”; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell’immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti. Considerate le caratteristiche proprie degli immobili, la fruibilità dei servizi, scuole, poste, banche, uffici pubblici, ospedale, giardini ecc., dalle notizie assunte presso Agenzie Immobiliari qualificate sul posto e dalle Quotazioni Immobiliari OMI, eseguite le dovute ricerche, dai dati rilevati sul posto, si può quantificare in €/mq 1.720,00 il valore di mercato medio per superficie lorda commerciale.

Valore stimato € 156.950,00

Oneri per la regolarizzazione urbanistica-edilizia € 1.200,00,

Spese condominiali dovute € 4.226,55

Valore complessivo € 151.523,45

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 30/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borsa Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A - Verbale di accesso (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - B- Rilievo planimetria (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - C - Foto (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - D - Planimetria catastale ed estratto di mappa (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - E - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - F - Istanta accesso atti Comune di Terracina (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - G - Concessione Edilizia, Variante e Agibilità (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - H - Predisposizione APE (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - I - Visura catastale (Aggiornamento al 27/09/2024)



- ✓ N° 10 Altri allegati - L - Agenzia delle Entrate valutazione delle quotazioni immobiliari II° trim,estre 2023 (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - M - Estratto conto spese condominio (Aggiornamento al 27/09/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Noci n. 1, piano 1
Trattasi di appartamento al piano primo di un complesso edilizio residenziale e negozi sito in via Arturo Noci 1, zona C di completamento di PRG semi-periferica della città. La zona è sufficientemente servita da viabilità, parcheggi e servizi di prima necessità. Nelle vicinanze è presente l'ospedale civile di Terracina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 1092, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C del P.P. di completamento del PRG del Comune di Terracina, con destinazione residenziale commerciale al piano terra.

Prezzo base d'asta: € 151.523,45



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.523,45

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via Noci n. 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 1092, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	91,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato oggetto nel 2015 di modifiche interne, eliminazione tramezzo con accorpamento vano cucina e soggiorno, rifacimento impianti, pavimentazione, infissi esterni, pitture ecc., per cui lo stato manutentivo è complessivamente buono.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano primo di un complesso edilizio residenziale e negozi sito in via Arturo Noci 1, zona C di completamento di PRG semi-periferica della città. La zona è sufficientemente servita da viabilità, parcheggi e servizi di prima necessità. Nelle vicinanze è presente l'ospedale civile di Terracina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo dalla Sig.ra Alessandra Fontana, compagna dell'esecutato, e dai figli minori Matteo e Beatrice Di Girolamo.		

