

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Chiominto Ersilia, nell'Esecuzione Immobiliare 313/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 345.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 14/06/2024, il sottoscritto Ing. Chiominto Ersilia, con studio in Via Pierluigi Da Palestrina, 69 - 04100 - Latina (LT), email ersiliachiominto@libero.it, PEC ersilia.chiominto@ingpec.eu, Tel. 339 37 64 903, Fax 0773 17 13 770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Adriano Olivetti, 16, piano 3

Trattasi di appartamento di ampia metratura ubicato in zona centrale, sito al piano terzo di una palazzina di cinque piani fuori terra con negozi al piano terra. L'immobile è dotato di doppio ingresso dal vano scala ed è composto da salone, soggiorno, cucina, ingresso, disimpegno, due camere, uno studio, due bagni, un wc e quattro balconi. L'immobile necessita di interventi di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Dall'immobile attualmente è possibile accedere all'appartamento non oggetto di esecuzione censito in catasto al foglio 203 part. 86 sub 8 attraverso la scala in legno posta nel salone.

Inoltre l'immobile è stato suddiviso in due appartamenti con una parete in cartongesso realizzata tra salone e soggiorno.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Adriano Olivetti, 16, piano 3

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il bene proviene da eredità e pertanto non ricade nella comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con il vano scala condominiale, affaccia da un lato su pubblica via Adriano Olivetti e sul retro sulla particella 318.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	204,50 mq	235,60 mq	1	235,60 mq	3,00 m	3
Balconi scoperti	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				245,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				245,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile presenta doppio accesso dal vano scala condominiale e pertanto può essere frazionato in due unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 86, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 2,68 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 86, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 1.110,38 Piano 3
Dal 13/08/2002 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 86, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 981,27 Piano 3
Dal 30/08/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 86, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 981,27 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 27/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 86, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 vani Superficie catastale Totale: 241 mq Totale: escluse aree scoperte: 232 mq Rendita € 981,27 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	86	7		A2	3	10 vani	Totale: 241 mq Totale: escluse aree scoperte: 232 mq	981,27 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi ad oggi risulta non corrispondente con la planimetria catastale in quanto è presente nel salone una scala che permette l'accesso all'immobile censito al foglio 203 part. 86 il sub 8 non oggetto di esecuzione. Inoltre è stato realizzato un tramezzo in cartongesso nel salone che separare l'appartamento in due come si può osservare dallo specifico allegato rilievo difformità riscontrate.

Le difformità riscontrate non sono state aggiornata in quanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi chiudendo l'accesso al sub 8 dall'immobile oggetto di esecuzione e unificando nuovamente l'immobile. Tali modifiche potranno essere regolarizzate presentando una SCIA e realizzando le relative opere edili. Il costo stimato tra oneri, spese tecniche e lavori è pari a 11.000,00 euro.

PRECISAZIONI

Il bene oggetto di procedura esecutiva censito al catasto di Terracina al foglio 203 particella 86 sub.7 è stato ricevuto in eredità dagli esecutati. Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita d'eredità presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 10/07/2024 in virtù di atto notarile pubblico per notaio Dott. Ranucci Raffaele del 30/12/2010 repertorio 97677/28482.

PATTI

Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati da successione ereditaria. Sul bene era stata istituita dal de cuius IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO. Sul bene è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova ad oggi in mediocre stato conservativo: gli impianti sono datati e funzionanti solo in parte, gli infissi in legno vetro singolo. Sono presenti diverse infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura e dai terrazzi a piano come si può osservare anche dallo specifico allegato fotografico.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale: le parti comuni consistono nel vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a. su plinti
Esposizione: Nord-Est, Nord-Ovest
Altezza interna utile: 3,00 metri
Strutture verticali: telai in c.a.
Solai: in laterocemento
Copertura edificio: piana
Pareti esterne: murature a cassa vuota a cortina
Pareti interne: tramezzature in laterizio
Pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica e marmo
Infissi esterni ed interni: anta a battente in legno con avvolgibili in PVC e porte in tamburato
Impianto elettrico: sottotraccia
Impianto idrico-sanitario: in mediocre stato di manutenzione
Impianto termico: con caldaia, necessita di intervento di manutenzione, impianto funzionante solo in parte
L'immobile necessita di interventi di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai proprietari sig. **** Omissis **** oltre che da sua moglie **** Omissis **** e suo figlio **** Omissis ****, come risulta dai certificati di residenza e stato di famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1971 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Accatastamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Latina	15/09/2008	25378	15645
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Latina	29/07/2008	83/633/8	

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.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato dal sig. **** Omissis **** su terreno di sua proprietà ed ultimato nel 1971 anno in cui è stato accatastato come risulta dal fascicolo edilizio agli atti del Comune e dall'accatastamento eseguito in data 20/04/1971. L'immobile è pervenuto agli esecutati per successione ereditaria del sig. **** Omissis **** in data 30/08/2007. L'ultimo atto è relativo alla accettazione tacita dell'eredità, la cui trascrizione sul bene oggetto di esecuzione è successiva al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO
 Iscritto a Latina il 10/05/2007
 Reg. gen. 18864 - Reg. part. 6933
 Quota: 1/1
 Importo: € 934.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 140.000,00
 Percentuale interessi: 7,70 %
 Rogante: GILARDONI CARLO ANNIBALE
 Data: 04/05/2007
 N° repertorio: 39906/9303

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 11/01/2024

Reg. gen. 812 - Reg. part. 659

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eseguire due formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, importi da calcolarsi come segue e attualmente risultano in essere:

-Ipoteca tassa ipotecaria € 35,00 per la formalità;

-Verbale di Pignoramento Immobili per imposta ipotecaria € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00.

Gli esecutati hanno ricevuto in eredità da **** Omissis **** l'immobile oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Terracina approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 873 del 28/11/1972, come zona di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

In data 09/12/1964 il sig. **** Omissis **** è stato autorizzata dalla commissione edilizia del comune di Terracina a costruire un fabbricato per civili abitazioni. Successivamente presenta una variante. Con licenza edilizia in variante n°386 del 10/08/1968 il sig. **** Omissis **** è stato autorizzata a costruire, un fabbricato per civili abitazioni.

I lavori sono iniziati 17/02/1969 e sono stati ultimati 30/03/1970.

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 data 27/12/2024 è stato redatto dalla scrivente l'APE dell'appartamento che individua l'immobile in classe F. Non è stato possibile inserire l'attestato nella banca dati del Sistema Informativo della Regione Lazio per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in mancanza di verifica dei fumi e del libretto di caldaia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nella palazzina in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione non è costituito nessun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Adriano Olivetti, 16, piano 3
Trattasi di appartamento di ampia metratura ubicato in zona centrale, sito al piano terzo di una palazzina di cinque piani fuori terra con negozi al piano terra. L'immobile è dotato di doppio ingresso dal vano scala ed è composto da salone, soggiorno, cucina, ingresso, disimpegno, due camere, uno studio, due bagni, un wc e quattro balconi. L'immobile necessita di interventi di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 86, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 356.120,00
Valutazione con il metodo della stima comparativa: tale criterio consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in

oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Tale metodo permette di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Di seguito si riportano i valori medi rilevati per metro quadro di superficie utile: quotazioni OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare" Anno 2024 1° semestre Provincia di Latina Comune di Terracina Fascia/zona: Centrale/CENTRO STOR. ALTO E ZONA VALLIVA-S.FRANCESCO NUOVO-UFFICI-FIUME-LUNG.PIO VI-VITTORIA/PARTE-PINI-S.ROCCO-BOTTASSO.OLIVETTI-ARENE-PA Codice di zona: B1 Microzona catastale n°: 1 Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni civili Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 1450,00 €/mq MASSIMO 1950,00 €/mq; Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 1550,00 €/mq MASSIMO 1750,00 €/mq; borsinoimmobiliare.it valutazioni immobili e trend di mercato in zona, via Adriano Olivetti abitazioni in stabili di fascia media MINIMO 1275,00 €/mq MEDIO 1535,00 €/mq MASSIMO 1795,00 €/mq. Immobiliare.it appartamento sito in via Adriano Olivetti di 80 mq al 3° piano + garage 15 mq. 2500 €/mq

Considerando che si tratta di immobile al terzo piano senza ascensore, che necessita di interventi di manutenzione la valutazione è pari a 1450 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via Adriano Olivetti,16, piano 3	245,60 mq	1.450,00 €/mq	€ 356.120,00	100,00%	€ 356.120,00
Valore di stima:					€ 356.120,00

Valore di stima: € 356.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	11000,00	€

Valore finale di stima: € 345.000,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Chiominto Ersilia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Visura storica
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 4 Denuncia successione - nota trascrizione
- ✓ N° 5 Accettazione tacita eredità - nota trascrizione
- ✓ N° 6 Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Certificati residenza e stato famiglia eseguiti
- ✓ N° 8 Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Rilievo difformità riscontrate
- ✓ N° 10 Attestato prestazione energetica
- ✓ N° 11 Verbale sopralluogo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Adriano Olivetti,16, piano 3
Trattasi di appartamento di ampia metratura ubicato in zona centrale, sito al piano terzo di una palazzina di cinque piani fuori terra con negozi al piano terra. L'immobile è dotato di doppio ingresso dal vano scala ed è composto da salone, soggiorno, cucina, ingresso, disimpegno, due camere, uno studio, due bagni, un wc e quattro balconi. L'immobile necessita di interventi di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 86, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Terracina approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 873 del 28/11/1972, come zona di completamento.

Prezzo base d'asta: € 345.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 345.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via Adriano Olivetti,16, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 86, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	245,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova ad oggi in mediocre stato conservativo: gli impianti sono datati e funzionanti solo in parte, gli infissi in legno vetro singolo. Sono presenti diverse infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura e dai terrazzi a piano come si può osservare anche dallo specifico allegato fotografico.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento di ampia metratura ubicato in zona centrale, sito al piano terzo di una palazzina di cinque piani fuori terra con negozi al piano terra. L'immobile è dotato di doppio ingresso dal vano scala ed è composto da salone, soggiorno, cucina, ingresso, disimpegno, due camere, uno studio, due bagni, un wc e quattro balconi. L'immobile necessita di interventi di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai proprietari sig. **** Omissis **** oltre che da sua moglie **** Omissis **** e suo figlio **** Omissis ****, come risulta dai certificati di residenza e stato di famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO
Iscritto a Latina il 10/05/2007
Reg. gen. 18864 - Reg. part. 6933
Quota: 1/1
Importo: € 934.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 7,70 %
Rogante: GILARDONI CARLO ANNIBALE
Data: 04/05/2007
N° repertorio: 39906/9303

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 11/01/2024
Reg. gen. 812 - Reg. part. 659
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****