

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giora Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°17, piano 2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°13, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13



Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2022 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 218.279,16	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 55.275,00	21



INCARICO

In data 21/03/2023, il sottoscritto Ing. Giora Alberto, con studio in Via Aurelio Saffi, 29 - 04100 - Latina (LT), email alberto.ing.giora@gmail.com, PEC alberto.giora@ingpec.eu, Tel. 349 4686417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°17, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°13, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA VITTORIA N°17, PIANO 2

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Vittoria n.17, nei pressi del centro storico di San Felice Circeo. L'appartamento situato al piano secondo di un fabbricato più grande, censito al catasto con il sub. 16, è costituito da un ingresso, due disimpegni, un soggiorno, due camere da letto, una cucina e due bagni per una superficie netta di circa 85,00 mq e da un balcone di circa 7,79 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada.

La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA VITTORIA N°13, PIANO T

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Vittoria n.13, nel centro storico di San Felice Circeo. Il garage situato al piano terra di un fabbricato più grande, censito al catasto con il sub. 3, è costituito da un unico locale per una superficie netta di circa 50,00 mq. Ad essi si accede tramite un accesso carrabile/pedonale direttamente dalla strada.

La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.

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.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°17, piano 2

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 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con un unità dello stesso fabbricato identificata al Foglio 8 Particella 177 Sub. 6, ad est affaccia sul retro dell'edificio e in parte confina con il vano scala di accesso, a sud confina con un'altra unità immobiliare facente parte di un diverso fabbricato e ad ovest si affaccia su Via della Vittoria, dalla quale si accede.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	2,95 m	2



Balcone scoperto	7,79 mq	7,79 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				95,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,95 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1990 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 177, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Rendita € 0,50 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 06/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 177, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 07/11/2000 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 177, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 15/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 177, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 16/08/2021 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 177, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 278,89 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	8	177	16		A4	3	4.5	96 mq	278,89 €	2	
--	---	-----	----	--	----	---	-----	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste una corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati presso il Catasto, in particolare al Foglio n.8 Particella n.177 Sub. 16, Piano Secondo in via della Vittoria n°17 ed indicata nell'atto di Pignoramento. Mentre nell'estratto di mappa il fabbricato in oggetto insiste sulla Particella n.190 (e non n.177) al Foglio n.8.

Tale difformità tra l'identificativo della Particella al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati, non è pregiudizievole alla vendita ed è presente in molti casi di immobili in centri storici.

PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto risulta edificato in assenza di Concessione Edilizia, successivamente è stata presentata al Comune di San Felice Circeo una domanda di Sanatoria Mod. 47/85-R in data 26/03/1986 con Protocollo n° 4548, nella quale si dichiara che la data dell'abuso risale al 1964 (ante 1967).

La Concessione a Sanatoria non è stata rilasciata dal Comune di San Felice Circeo in quanto le Proprietà non hanno mai integrato la stessa domanda con tutta la documentazione prevista, in particolare l' Elaborato grafico, Perizia Giurata, le dichiarazioni, i Pareri necessari tra i quali il Parere Paesaggistico, ente Parco, vincolo Idrogeologico oltre al pagamento degli Oneri, la restante somma dell'Oblazione, Oneri concessori ed il danno ambientale.

Da colloquio intercorso con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Felice Circeo, è emerso che per casi analoghi al presente, essendo l'immobile edificato ante 1967, nella zona identificata come Centro Storico, presentando tutta la documentazione necessaria e richiedendo i pareri menzionati, è probabile che si possa ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare in riferimento al bene oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo in quanto non vi sono segni evidenti di degrado.

PARTI COMUNI

L'unica parte comune collegata al bene in oggetto è il vano scala interno, per l'accesso all'appartamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di un edificio composto da quattro piani fuori terra, costruito in muratura portante di tufo e pietra, fondazioni dirette e copertura piana non praticabile. Le murature sono intonacate e tinteggiate esternamente, i solai sono in latero-cemento con travetti e pignatte. L'altezza utile interna è di 2,95 mt, i tramezzi sono in laterizio forato intonacati e tinteggiati in tutto l'appartamento, i bagni e la cucina sono in parte rivestiti con piastrelle di gres ed i pavimenti sono in piastrelle in cotto. Gli infissi esterni sono in alluminio rivestiti internamente in legno, a doppio vetro non a taglio termico con persiane in alluminio, le porte interne ed il portone d'entrata sono in legno. L'impianto elettrico è sotto traccia, con prese ed interruttori ben conservati. L'impianto termico è autonomo alimentato da caldaia esterna posta sul balcone esterno, inoltre sono presenti degli split per il condizionamento nelle due camere da letto e nel soggiorno. L'alimentazione del gas avviene dal contatore esterno. L'impianto idrico è alimentato dal concessionario Comunale così come gli scarichi delle acque nere sono allacciati alle colonne di scarico condominiali che conducono alla rete di Fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dalla sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2000 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Esposito	07/11/2000	31295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR Sede Latina	27/11/2000	5143		
Dal 11/12/2008 al	**** Omissis ****	ISTITUZIONE DI TRUST			



18/09/2023	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Troilli Luca	11/12/2008	11601	5448
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		14/01/2009	855	510
	Registrazione			
	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 14/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 08/07/2005
Reg. gen. 22075 - Reg. part. 6600
Importo: € 193.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 129.000,00
Rogante: Troilli Giuseppe
Data: 05/07/2005
N° repertorio: 52927
N° raccolta: 7924
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 22/12/2008
Reg. gen. 35209 - Reg. part. 7799
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 226.752,01

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 09/12/2008

N° repertorio: 2101

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Biella il 19/02/2009

Reg. gen. 4641 - Reg. part. 785

Importo: € 185.000,00

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

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

Capitale: € 136.044,98

Rogante: Tribunale Civile di Biella

Data: 19/01/2009

N° repertorio: 65



Trascrizioni



- **ATTO DICOMPRAVENDITA**

Trascritto a Latina il 22/11/2000

Reg. gen. 22140 - Reg. part. 14781

Quota: 1/1

- **ATTO ISTITUTIVO DI TRUST**

Trascritto a Roma il 14/01/2009

Reg. gen. 855 - Reg. part. 510

Quota: 1/1

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 05/08/2022

Reg. gen. 22550 - Reg. part. 16833

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato sull'area di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) individuata come Centro Storico del Comune di San Felice Circeo. Sulla zona sussistono i seguenti vincoli: - ZPS (Zona Protetta Speciale), - Protezione uccelli selvatici, - Ente Parco.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato nel 1964 come dichiarato nella domanda di Sanatoria senza Concessione Edilizia, e per esso è stata presentata una domanda di Sanatoria presso il Comune di San Felice Circeo il 26/03/1986 Prot. n° 4548, a nome della precedente proprietaria **** Omissis ****, non ancora ottenuta, in attesa dell'integrazione di documenti mancanti e del pagamento degli Oneri necessari.



Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale in atti ma non è legittimato da nessun atto amministrativo, neanche dalla Concessione a Sanatoria non portata a termine.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°13, piano T

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 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il garage confina a nord con un unità dello stesso fabbricato, ad est affaccia sul retro dell'edificio, a sud confina con un'altra unità immobiliare facente parte di un diverso fabbricato e ad ovest si affaccia su via della Vittoria, dalla quale si accede.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	50,00 mq	50,25 mq	1	50,25 mq	3,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	50,25 mq	
--	-----------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 177, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 50 Rendita € 0,29 Piano T
Dal 01/01/1992 al 06/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 177, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 50 Rendita € 123,95 Piano T
Dal 07/11/2000 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 177, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 50 Rendita € 123,95 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 8, Part. 177, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 50 Superficie catastale 64 mq Rendita € 123,95 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	177	3		C6	3	50	64 mq	123,95 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Esiste una corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati presso il Catasto, in particolare al Foglio n.8 Particella n.177 Sub. 3, Piano Secondo in via della Vittoria n°13 ed indicata nell'atto di Pignoramento. Mentre nell'estratto di mappa il fabbricato in oggetto insiste sulla Particella n.190 (e non n.177) al Foglio n.8.

Tale difformità tra l'identificativo della Particella al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati, non è pregiudizievole alla vendita ed è presente in molti casi di immobili in centri storici.



PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni in merito al bene in oggetto.



PATTI

Non ci sono patti da segnalare in riferimento al bene oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo in quanto non vi sono segni evidenti di degrado.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni collegate al bene in oggetto.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un garage posto al piano terra di un edificio composto da quattro piani fuori terra, costruito in muratura portante di tufo e pietra, fondazioni dirette e copertura piana non praticabile. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate esternamente, i solai sono in latero-cemento con travetti e pignatte, ma successivamente il solaio del piano terra, osservabile dall'interno del garage, risulta rinforzato con delle travi in acciaio. In una porzione limitata del garage vi è la presenza di una zona soppalcata realizzata non conforme alla normativa vigente e risulta essere "posticcia" e dovrà essere rimossa. L'altezza utile interna è di 3,90 mt, riguardo il lato interno, le murature perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiati e in parte in muratura a vista, il pavimento non è rifinito. Vi è una sola finestra che affaccia sul retro dell'edificio, il portone d'entrata, facente parte di un passo carrabile più ampio, è in legno.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il garage risulta occupato da vari oggetti di proprietà dal debitore esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dalla sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2000 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Esposito	07/11/2000	31295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede Latina	27/11/2000	5143	
		Dal 11/12/2008 al 18/09/2023	**** Omissis ****	ISTITUZIONE DI TRUST	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Troilli Luca	11/12/2008			11601	5448
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	14/01/2009			855	510
Registrazione					
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 14/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 08/07/2005
Reg. gen. 22075 - Reg. part. 6600
Importo: € 193.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 129.000,00
Rogante: Troili Giuseppe
Data: 05/07/2005
N° repertorio: 52927
N° raccolta: 7924
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 22/12/2008
Reg. gen. 35209 - Reg. part. 7799
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 226.752,01
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/12/2008
N° repertorio: 2101
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Biella il 19/02/2009
Reg. gen. 4641 - Reg. part. 785
Importo: € 185.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 136.044,98
Rogante: Tribunale Civile di Biella
Data: 19/01/2009
N° repertorio: 65

Trascrizioni

- **ATTO DICOMPRAVENDITA**
Trascritto a Latina il 22/11/2000
Reg. gen. 22140 - Reg. part. 14781
Quota: 1/1
- **ATTO ISTITUTIVO DI TRUST**
Trascritto a Roma il 14/01/2009

Reg. gen. 855 - Reg. part. 510

Quota: 1/1

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 05/08/2022

Reg. gen. 22550 - Reg. part. 16833

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato sull'area di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) individuata come Centro Storico del Comune di San Felice Circeo. Sulla zona sussistono i seguenti vincoli: - ZPS (Zona Protetta Speciale), - Protezione uccelli selvatici, - Ente Parco.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato ante 1967.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale in atti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°17, piano 2
Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Vittoria n.17, nei pressi del centro storico di San Felice Circeo. L'appartamento situato al piano secondo di un fabbricato più grande, censito al catasto con il sub. 16, è costituito da un ingresso, due disimpegni, un soggiorno, due camere da letto, una cucina e due bagni per una superficie netta di circa 85,00 mq e da un balcone di circa 7,79 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 177, Sub. 16, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 230.280,00
Per l'abitazione in oggetto, dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a: €/mq 2.575,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 2.225,00 delle abitazioni civili.



Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq 2.400,00.

Risultato dell'interrogazione OMI:

- Anno 2022 - Semestre 2

- Provincia: Latina - Comune: San Felice Circeo

- Fascia/Zona: Semicentrale/Zona Semicentrale -VIA TOMMASO TITTONI, LUNGOMARE CIRCE, VIA XXIV MAGGIO, TRATTO VIA SABAUDIA, VIA ALCIDE DE GASPERI

- Codice di zona: C1

- Microzona catastale n.: 3

- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Residenziale

- Stato conservativo: Normale

- Valore di mercato: Minimo €/mq 2000,00 - Massimo €/mq 2450,00.

Il valore determinato potrà essere attribuito una volta ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria in quanto per l'immobile descritto è stata presentata solo la Domanda di Sanatoria. Al valore stimato dovranno essere detratte le spese occorrenti per la definizione della Domanda di Sanatoria di circa 12.000,00 € che possono essere così riassunte:

a) pagamento delle restanti rate (n.2) e relativi interessi dell'oblazione di circa 768,49 €;

b) non sono dovuti oneri concessori in quanto il fabbricato è ante 1967;

c) parcella di un tecnico abilitato per la presentazione dei progetti e della documentazione necessaria alla definizione della pratica compreso di pareri, pari a circa 9.600,00 €;

d) diritti di istruttoria per Sanatoria (150,00 €) e nulla osta paesaggistico (516,00 €);

e) pagamento danno ambientale (Rc x 115,50 x 3%) di circa 966,35 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°17, piano 2	95,95 mq	2.400,00 €/mq	€ 230.280,00	100,00%	€ 230.280,00
				Valore di stima:	€ 230.280,00

Valore di stima: € 230.280,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oblazione Sanatoria (somma restante)	768,49	€
Parcella tecnico abilitato per presentazione documentazione definizione Sanatoria	9600,00	€
Diritti di istruttoria per definizione Sanatoria	150,00	€
Diritti di istruttoria per nulla osta paesaggistico	516,00	€

Danno ambientale	966,35	€
------------------	--------	---

Valore finale di stima: € 218.279,16



LOTTO 2

- Bene N° 2 - Garage ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°13, piano T**
 Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Vittoria n.13, nel centro storico di San Felice Circeo. Il garage situato al piano terra di un fabbricato più grande, censito al catasto con il sub. 3, è costituito da un unico locale per una superficie netta di circa 50,00 mq. Ad essi si accede tramite un accesso carrabile/pedonale direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 177, Sub. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 55.275,00
 Per il garage in oggetto, dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a: €/mq 1.100,00. Non sono disponibili in banca dati le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°13, piano T	50,25 mq	1.100,00 €/mq	€ 55.275,00	100,00%	€ 55.275,00
				Valore di stima:	€ 55.275,00

Valore di stima: € 55.275,00

Valore finale di stima: € 55.275,00



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 16/10/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Google Earth
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria con elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 7 Altri allegati - Domanda di Sanatoria Prot. N. 4548 del 26/03/1986
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbali sopralluoghi



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°17, piano 2
Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Vittoria n.17, nei pressi del centro storico di San Felice Circeo. L'appartamento situato al piano secondo di un fabbricato più grande, censito al catasto con il sub. 16, è costituito da un ingresso, due disimpegni, un soggiorno, due camere da letto, una cucina e due bagni per una superficie netta di circa 85,00 mq e da un balcone di circa 7,79 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 177, Sub. 16, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è situato sull'area di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) individuata come Centro Storico del Comune di San Felice Circeo. Sulla zona sussistono i seguenti vincoli: - ZPS (Zona Protetta Speciale), - Protezione uccelli selvatici, - Ente Parco.

Prezzo base d'asta: € 218.279,16

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°13, piano T
Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Vittoria n.13, nel centro storico di San Felice Circeo. Il garage situato al piano terra di un fabbricato più grande, censito al catasto con il sub. 3, è costituito da un unico locale per una superficie netta di circa 50,00 mq. Ad essi si accede tramite un accesso carrabile/pedonale direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 177, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è situato sull'area di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) individuata come Centro Storico del Comune di San Felice Circeo. Sulla zona sussistono i seguenti vincoli: - ZPS (Zona Protetta Speciale), - Protezione uccelli selvatici, - Ente Parco.

Prezzo base d'asta: € 55.275,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 218.279,16

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°17, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 177, Sub. 16, Categoria A4	Superficie	95,95 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo in quanto non vi sono segni evidenti di degrado.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Vittoria n.17, nei pressi del centro storico di San Felice Circeo. L'appartamento situato al piano secondo di un fabbricato più grande, censito al catasto con il sub. 16, è costituito da un ingresso, due disimpegni, un soggiorno, due camere da letto, una cucina e due bagni per una superficie netta di circa 85,00 mq e da un balcone di circa 7,79 mq. Alla proprietà si accede tramite un vano scala interno ad uso comune accessibile direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.275,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via della Vittoria n°13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 177, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	50,25 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo in quanto non vi sono segni evidenti di degrado.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente perizia è situato in via della Vittoria n.13, nel centro storico di San Felice Circeo. Il garage situato al piano terra di un fabbricato più grande, censito al catasto con il sub. 3, è costituito da un unico locale per una superficie netta di circa 50,00 mq. Ad essi si accede tramite un accesso carrabile/pedonale direttamente dalla strada. La zona è servita da tutte le attività di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Il garage risulta occupato da vari oggetti di proprietà dal debitore esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dalla sua famiglia.
------------------------------	--

