

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rizzetto Pier Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.
promossa da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 221.228,00.....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

All'udienza del 29/09/2023, il sottoscritto Ing. Rizzetto Pier Luigi, con studio in Via Bartolani, 8 - 04012 - Cisterna di Latina (LT), email lipetizer@libero.it, PEC pierluigi.rizzetto@ingpec.eu, Tel. 329 1543020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Circeo Lido, piano Terra (Coord. Geografiche: N 41.27800 - E 13.17465)**

Villetta unifamiliare costituita da cucina/tinello, tre camere ed un bagno. Dispone di corte esclusiva recintata con due posti auto, pozzo idrico, barbecue, gazebo, dependance esterna con bagno e due docce, piccola tettoia chiusa su tre lati. Vi si accede dalla Strada Regionale 148 "Pontina" all'altezza del Km 103,900 percorrendo per 450 metri una strada denominata Circeo Lido nello stradario comunale, Via della Cometa in Google Maps, Via del Cavalluccio Marino dai residenti. La spiaggia dista dalla villetta circa 170 metri in linea d'aria ed è raggiungibile con un percorso di circa 185 metri, solo pedonale nel tratto finale vicino al mare. La spiaggia è lontana (oltre 2 Km) dalle foci del fiume Sisto (a ovest) e Portatore (ad est).

Urbanisticamente trattasi di zona ad edilizia spontanea (abusiva) frettolosamente edificata senza programmazione pubblica, lontana dal centro, con prevalenza di case vacanza per il mare al servizio dell'entroterra, anche della vicina e ben collegata (mediante la strada Regionale 156 dei Monti Lepini) provincia di Frosinone. Mancano servizi e spazi pubblici e pochi sono i negozi privati, comunque ai margini della zona che è scarsamente abitata nella stagione invernale.

La zona è servita dalle reti elettrica e fognaria (gestita da "Acqualatina S.p.A."); l'approvvigionamento idrico è fornito da pozzi privati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/03/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Roberta Pagiaro

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Circeo Lido, piano Terra**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In relazione all'enfiteusi a favore del Comune di Terracina risulta dalla visura catastale storica del terreno che dall'08/02/1977 al 31/12/1987 sarebbe stata livellaria la Sig.a

Tuttavia costei non è citata nell'atto di compravendita del 03/08/1977 (per notaio Giuseppe Mazzarella) con il quale la Sig.a (dante causa degli esecutati) ha acquistato il diritto di livello sull'immobile dalla Sig.a che all'art. 1 dello stesso atto ha dichiarato di averlo a sua volta acquistato dal precedente livellario con scrittura privata autenticata dal Notaio Maurizio Tufani di Frosinone in data 08/02/1977.

TITOLARITÀ

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

-

-

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

-

(Proprietà 1/2)

-

(Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Est: Via della Cometa anche denominata Via Circeo Lido
Sud: particella 75 (proprietà
Ovest: particella 268 (proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	67,65 mq	81,81 mq	1	81,81 mq	2,90 m	Terra
W.C. esterno	3,90 mq	4,93 mq	0,125	0,62 mq	2,20 m	Terra
Doccia esterna	0,94 mq	1,29 mq	0,125	0,16 mq	2,20 m	Terra
Doccia esterna	0,94 mq	1,29 mq	0,125	0,16 mq	2,20 m	Terra
Tettoia	2,89 mq	2,89 mq	0,075	0,22 mq	1,50 m	Terra
Cortile	157,00 mq	163,88 mq	0,10	16,39 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				99,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In accordo con l'allegato A (schema generale dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale) dell'Agenzia delle Entrate sono stati attribuiti i seguenti coefficienti: 0,25 al W.C. e alle due docce esterne della dependance, in quanto accessori esterni a indiretto servizio e non comunicanti con i vani principali; 0,15 alla tettoia esterna e pure non comunicante; 0,10 al cortile, senza la riduzione al coefficiente 0,02 per la superficie eccedente quella lorda dell'abitazione, stante l'utilità di parcheggiarvi due auto e l'impossibilità di parcheggiare sulla strada o nelle vicinanze.

N.B. Il W.C. e le due docce esterne non sono regolari sotto l'aspetto edilizio e pertanto si assume come valore al mq la metà del valore al mq dell'abitazione. Poiché nella presente applicazione (procedure.it) non è disponibile un apposito coefficiente riduttivo si è dimezzato il coefficiente catastale che si assume pari a 0,125 invece di 0,25.

La piccola e bassa tettoia è una pertinenza non comunicante con l'abitazione ed è coperta e chiusa su tre lati per cui costituisce un volume pure abusivo: come per il W.C. e le due docce se ne dimezza il coefficiente catastale assumendolo pari a 0,075 invece di 0,15.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 08/02/1977		Catasto Terreni Fg. 121, Part. 75 Qualità Vigneto CL4 Superficie (ha are ca) 00 05 23 Reddito dominicale € 5,67

		Reddito agrario € 3,92 Graffiato No
Dal 08/02/1977 al 03/08/1977		Catasto Terreni Fg. 121, Part. 75 Qualità Vigneto CL4 Superficie (ha are ca) 00 05 23 Reddito dominicale € 5,67 Reddito agrario € 3,92 Graffiato No
Dal 03/08/1977 al 16/04/1981		Catasto Terreni Fg. 121, Part. 1466 Qualità Vigneto CL4 Superficie (ha are ca) 00 01 15 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 0,86 Graffiato No
Dal 16/04/1981 al 26/02/1990		Catasto Terreni Fg. 121, Part. 1466 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 02 92 Graffiato No
Dal 26/02/1990 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 1466 Categoria A2 CL2, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,23 Piano T Graffiato No
Dal 01/01/1992 al 23/07/1998		Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 1466 Categoria A2 CL2, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano T Graffiato No
Dal 23/07/1998 al 13/08/2002		Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 1466 Categoria A2 CL2, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano T Graffiato No
Dal 13/08/2002 al 05/10/2009		Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 1466 Categoria A2, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano T Graffiato No
Dal 05/10/2009 al 13/04/2016		Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 1466 Categoria A2 CL2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 454,48 Piano T Graffiato No

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La visura catastale storica ai terreni presenta le seguenti incongruenze:

1) dall'08/02/1977 fino al 31/12/1987 il diritto di livellario è attribuito anche a _____ mentre all'impianto meccanografico del 31/12/1976 l'unico livellario è _____ che è anche il solo livellario che in data 08/02/1977 vende il suo diritto a _____ la quale a sua volta lo vende a _____ (dante causa degli esecutati) con l'atto del 03/08/1977;

2) la dante causa degli esecutati _____ con l'atto del 03/08/1977 ha acquistato 292 mq di terreno mentre nella visura gliene vengono attribuiti 115 mq dal 16/04/1981 al 29/11/1995;

3) dal 16/04/1981 viene riportata quale situazione degli intestati _____ quella all'impianto meccanografico del 31/12/1976, sebbene nella stessa visura se ne attestino le due variazioni antecedenti, una a seguito dell'atto in data 08/02/1977 (con il quale diventa livellario _____) e l'altra a seguito dell'atto in data 03/08/1977 (con il quale diventa livellario _____).

La visura catastale storica ai fabbricati presenta una incongruenza: dal 26/02/1990 (data in cui viene registrata la costruzione) all'01/01/1992 viene attribuita all'abitazione (categoria A/2 classe 2^a vani 5,5) la rendita di € 1,23 del tutto inadeguata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato
	121	1466			A2	2	vani 5,5	98 mq	454,48 €	Terra	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difficoltà riscontrate: nel cortile, addossate al muro di confine sul lato ovest, esistono una dependance in muratura (costituita da due docce ed un bagno chiusi) e una piccola e bassa tettoia aperta su un solo lato, entrambe non riportate nella planimetria catastale né nella sanatoria rilasciata. Nella planimetria catastale è riportato un balcone che in realtà non esiste, trattandosi del ripiano di accesso all'abitazione, poco rialzato rispetto alla corte circostante e scoperto, tranne per una modesta pensilina sporgente dalla copertura e costituente riparo della porta di accesso.

Internamente la cucina è stata spostata dal vano di sinistra (entrando) - che è ora adibito a camera - a quello di destra: in questo è stato creato (con due tramezzi) un disimpegno per evitare che la porta della camera (ex cucina) immetta direttamente nell'attuale cucina.

Per l'aggiornamento catastale occorre presentare una nuova planimetria.

Si allega la planimetria relativa all'attuale stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

PATTI

Non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto per murature, copertura, intonaci, tinteggiature, mallicati, pavimentazioni interne ed esterne, infissi, impianti ed accessori (rubinetteria, sanitari, apparecchi di illuminazione). All'interno sono presenti alcune tracce di umidità di risalita.

PARTI COMUNI

La villetta non ha parti in comune, eccettuati i muri di confine e la strada di accesso privata ma di uso pubblico. Per il mantenimento della strada e la sua illuminazione i proprietari degli immobili hanno costituito l'Associazione e versano una quota annua volontaria di € 50,00 (cinquanta euro). L'associazione fa capo alla sua presidente che gestisce un chiosco sulla spiaggia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Una parte del terreno è soggetta alla servitù di passaggio della strada privata ad uso pubblico, per il cui mantenimento e illuminazione i proprietari dei lotti serviti pagano su base volontaria l'importo di 50 € all'anno all'Associazione.

Il livello è stato affrancato.

Il danno ambientale è stato liquidato.

Dal Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) risulta che la villetta è soggetta al solo vincolo paesaggistico, in quanto compresa nella fascia di 300 metri dalla linea di battaglia e, in particolare, che non è soggetta al vincolo archeologico dell'antica Via Severiana. Dal S.I.T. e dal Piano Territoriale Paesistico Regionale risulterebbe che il terreno non è soggetto agli usi civici. Tuttavia entrambi SIT e PTPR risultano carenti di informazioni sulle zone soggette ad usi civici mentre da informazioni assunte nonché da ricerche effettuate su internet risulta che una delibera commissariale in data 22/12/2015 (del Commissario straordinario con i poteri della Giunta Comunale) impone il pagamento dei canoni su terreni comunali nelle zone di Tenuta Ponte e Le Cannete, ove esistono terreni "relitti" ritenuti di natura collettiva abusivamente occupati. In sostanza la delibera ha stabilito che gli uffici comunali preposti completino il processo di accertamento (tuttora non completato) e riscossione dei canoni di natura enfiteutica imposti con regolari provvedimenti che hanno interessato le ex tenute Ponte e Cannete. A un primo rilevamento da parte degli uffici comunali sono emerse situazioni che permettono il recupero dei canoni di terreni già legittimati e ancora non regolarmente affrancati, oltre che il prosieguo delle domande di affrancazione presentate dai privati. L'Ufficio Patrimonio ed Usi Civici del Comune, interpellato in proposito, ha comunicato di essere ancora in attesa del deposito del progetto sugli usi civici commissionato a tecnici esterni e non ha fornito altre informazioni.

Poiché la villetta ricade all'interno dell'ex Tenuta Ponte si assume (in via cautelativa) un decremento del suo valore stimato, pari al presumibile costo di affrancazione dell'uso civico. I periti demaniali interpellati hanno evidenziato che per stabilire l'eventuale assoggettamento all'uso civico ed il costo dell'affrancazione avrebbero dovuto esaminare per il terreno de quo i documenti grafici e storici ed hanno indicato i seguenti costi orientativi: 1) € 350 al Comune per l'esame della pratica (costo confermato dall'ufficio); 2) € 1.500 al perito

demaniale; 3) € 600/700 al Comune per il riscatto dell'uso civico (costi applicati altrove nella misura di 2,5 €/mq per seconde case - esempio: Comune di San Felice Circeo, atto di conciliazione rep. n. 1799, del 04/05/2017); 4) € 1.500 per l'atto notarile. Il tutto per un totale di circa 4.000 € che si assume come valore in detrazione da quello stimato per il lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta sorge in una zona caratterizzata da costruzioni abusive (cioè non autorizzate dal Comune) completate in tutta fretta (per non incorrere nel sequestro del cantiere) "al rustico" (cioè con le sole pareti e la copertura) per poter essere successivamente condonate. E' costituita dal solo piano terra ed ha pareti portanti spesse 30 cm, formate da blocchi squadriati che si presume essere di tufo, materiale igroscopico che rivela la sua natura nella seppur modesta umidità di risalita riscontrata nella parte bassa di qualche parete interna.

Le pareti Est, Nord ed Ovest hanno affaccio libero e buona esposizione in termini di aria e luce. Le finestre e la porta d'ingresso sono presenti solo nelle pareti Est ed Ovest. L'altezza interna utile della villetta è di m 2,90; quella della dependance è di m 2,20; quella della piccola tettoia è di m 1,50 in media.

La struttura portante verticale è costituita dalle pareti perimetrali e da una parete centrale (pure in blocchi squadriati) che, ai fini della stabilità statica della costruzione, riduce in modo soddisfacente le due luci della sovrastante copertura, la quale è piana, a terrazzo non praticabile, realizzata con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio ed è impermeabilizzata con una guaina bituminosa (non riflettente). Sia le pareti che la copertura sono in buono stato, non presentando cedimenti o crepe le prime né perdite, striature interne e corrugamenti la seconda.

Le pareti interne ed esterne sono rivestite da intonaco civile e tinteggiate, sia nell'abitazione che nella dependance. In entrambe, inoltre, le pareti esterne sono state rivestite nella parte inferiore con lastre di pietra a disegno irregolare per un'altezza di circa 70 cm nell'abitazione e 25 cm nella dependance; quelle interne dei bagni e delle docce con piastrelle smaltate per un'altezza di circa 2 metri.

La pavimentazione dell'abitazione (rialzata di una ventina di cm rispetto al terreno) e quella della dependance sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in douglas. Le finestre, tutte a due ante tranne nel bagno e nel W.C. della dependance ove sono ad anta unica, hanno vetro singolo, sono dotate di zanzariere e tapparelle in plastica, e sono protette dalle effrazioni con inferriate di ferro fisse. La porta di ingresso è munita di inferriata a due ante apribili. Le porte interne sono in legno tamburato.

Abitazione e dependance sono dotate di impianto fognario, elettrico ed idrico, questi ultimi sotto traccia. Nell'abitazione il raffrescamento e il riscaldamento delle camere e della cucina/tinello sono ottenuti con split e due condizionatori, i cui motori sono posizioni all'esterno, sulla copertura. Su questa è collocato anche un pannello con serbatoio dell'impianto solare termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

La villetta è dotata di corte esclusiva pressoché tutta pavimentata e con aiuole per siepi a ridosso dei muri di confine. La pavimentazione è in ceramica nella sola zona antistante l'ingresso dell'abitazione, zona in cui è situato un gazebo in legno; nella parte restante (ove c'è spazio per due posti auto scoperti) è in mattonelle stampate di cemento.

Essendo costituita da un sol piano fuori terra non v'è soffitta né cantina; tuttavia una modesta tettoia chiusa su tre lati e coperta con travetti di cemento e tegole di terracotta è utilizzabile come ripostiglio esterno.

Trattandosi di villetta singola non ha dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La villetta è arredata, è libera da persone ed è sotto la sorveglianza del custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1976 al 08/02/1977		Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio	31/12/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/1977 al 03/08/1977		Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tufani Maurizio	08/02/1977	27	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1977 al 23/07/1998		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzarella Giuseppe	03/08/1977	41790	4368
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	10/08/1977	10907	9408
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/1998 al		Scrittura privata, Affrancazione			

05/10/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Ramucci	23/07/1998	72920	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/07/1998	14031	9546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2009		UR Latina	04/08/1998	2390	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piscitelli Giovanni	05/10/2009	65883	16607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	09/10/2009	25873	16214
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Latina il 19/04/2016
Reg. gen. 8171 - Reg. part. 1367
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00

A favore di
Contro

Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Rossi Franco distretto di Frosinone
Data: 19/04/2016
N° repertorio: 62685
N° raccolta: 25592

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Latina**
Trascritto a Latina il 01/02/2023
Reg. gen. 2910 - Reg. part. 1845
Quota: 1/1
A favore di

Oneri di cancellazione

Dalla ricerca effettuata su Internet risulta - in generale - che gli oneri che debbono essere sostenuti dalla procedura per la cancellazione dei gravami sono costituiti da: Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile, con il minimo di € 200,00; Imposta di bollo di euro 59,00; Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Ciò premesso risulta che:

- 1) La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n. 601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00);
- 2) La cancellazione dell'ipoteca giudiziale non è esente dall'imposta ipotecaria, dall'imposta di bollo e dalla tassa ipotecaria. Tuttavia la base imponibile dell'imposta ipotecaria per l'annotazione della cancellazione totale o parziale dell'ipoteca dovrebbe essere costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Per fare in modo che l'imposta sia applicata utilizzando le norme più vantaggiose previste dall'art. 44 comma 3 TUIR, quando, sulla base del decreto di trasferimento firmato dal G.E. si chiede l'annotazione della cancellazione dei gravami, occorre utilizzare, per la cancellazione dell'ipoteca, il codice 819 "Restrizione di beni" e non il codice 803 "Cancellazione totale". Usando il codice 819, come consigliato, anche ai sensi della circolare 8E del 4 marzo 2015 si subisce la tassazione dello 0,50 % sul minore tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'ipoteca da cancellare e non sulla base dell'importo dell'ipoteca da cancellare. Non si esclude che, su tale interpretazione, sia necessario confrontarsi con la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.
- 3) I costi di cancellazione del pignoramento sono:
€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);
€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

La villetta dista dalla battigia circa 190 metri in linea d'aria ed è perciò interna alla fascia costiera (profonda 300 metri dalla linea di battigia), la quale - ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (beni culturali e ambientali) costituisce un'area tutelata per legge (ex art. 142 comma 1 lettera a) in quanto bene paesaggistico (ex art. 134 comma 1 lettera b). Non è invece soggetta al vincolo archeologico dell'antica Via Severiana in quanto esterna alla relativa fascia di rispetto (larga 50 metri), distando circa 170 metri dal più vicino limite della fascia.

Per il Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione con D.G. n. 873 del 28/11/1972 la villetta ricade in zona C4 (Zona di ristrutturazione ed Espansione residenziale) - art. 6 N.T.A. Per il più recente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 331 del 10/07/2007 la villetta ricade nella zona a verde pubblico della Tavola n. 7, in prossimità di una strada di progetto e di un parcheggio pubblico di progetto.

Per il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR n.5 del 21.04.2021 (Tavole 40_414) la villetta ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civili. L'immobile risulta agibile.

La villetta è stata realizzata senza licenza edilizia nell'anno 1977 e per essa è stata presentata al sensi della legge 47/85 la domanda di condono edilizio in data 01/04/1986 protocollo n. 33529 da pratica edilizia n. Z/72. Per la villetta sono stati rilasciati dal Comune: il nulla osta ai fini paesaggistici determinazione n. 1077/02 prot. 6179 del 18/06/2002; la concessione edilizia a sanatoria n. 3233/c del 06/12/2002; l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura prot. 378/A.R./IV del 06/03/2006; e l'attestazione di agibilità n. 3220 del 22/06/2006.

Il gazebo in legno e il barbecue in muratura (presso il confine con la strada e non con altre proprietà private) sono in genere ammessi e non richiedono autorizzazioni.

Risultano realizzati dopo il 24/11/2000 e tuttora non condonati la dependance (due docce ed un W.C.) e una piccola tettoia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Difficoltà riscontrate.

Nel cortile, addossate al muro di confine sul lato ovest, esistono una dependance in muratura (costituita da due docce ed un W.C., tutti locali chiusi) e una piccola e bassa tettoia aperta su un solo lato. Né la dependance né la tettoia sono riportate nel progetto autorizzato con la concessione edilizia in sanatoria e neppure nella planimetria catastale. Nel progetto (e nella planimetria catastale) è invece riportato un balcone che in realtà

non esiste, trattandosi del ripiano di accesso all'abitazione, poco rialzato rispetto alla corte circostante e scoperto, tranne per una modesta pensilina sporgente dalla copertura e costituente riparo dalla pioggia per la porta di accesso.

Internamente la cucina è stata spostata dal vano di sinistra (entrando) a quello di destra, creando in questo (con due tramezzi) un disimpegno per evitare che la porta della camera (cui è stata adibita l'ex cucina) immetta direttamente nell'attuale cucina.

La dependance e la tettoia costituiscono aumenti di volume e non sono attualmente sanabili.

Le modifiche interne sono ammesse e vanno regolarizzate con una CILA ed una variazione della piantina catastale

L'impianto elettrico è a norma secondo il certificato di conformità rilasciato il 28/04/2006, e basta verificarne la sola funzionalità.

Il riscaldamento e raffrescamento della villetta sono ottenuti con due condizionatori elettrici senza impiego di gas.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Circeo Lido, piano Terra**

Villetta unifamiliare costituita da cucina/tinello, tre camere ed un bagno. Dispone di corte esclusiva recintata con due posti auto, pozzo idrico, barbecue, gazebo, dependance esterna con bagno e due docce, piccola tettoia chiusa su tre lati. Vi si accede dalla Strada Regionale 148 "Pontina" all'altezza del Km 103,900 percorrendo per 450 metri una strada denominata Circeo Lido nello stradario comunale, Via della Cometa in Google Maps, Via del Cavalluccio Marino dai residenti. La spiaggia dista dalla villetta circa 170 metri in linea d'aria ed è raggiungibile con un percorso di circa 185 metri, solo pedonale nel tratto finale vicino al mare. La spiaggia è lontana (oltre 2 Km) dalle foci del fiume Sisto (a ovest) e Portatore (ad est). Urbanisticamente trattasi di zona ad edilizia spontanea (abusiva) frettolosamente edificata senza programmazione pubblica, lontana dal centro, con prevalenza di case vacanza per il

mare al servizio dell'entroterra, anche della vicina e ben collegata (mediante la strada Regionale 156 dei Monti Lepini) provincia di Frosinone. Mancano servizi e spazi pubblici e pochi sono i negozi privati, comunque ai margini della zona che è scarsamente abitata nella stagione invernale. La zona è servita dalle reti elettrica e fognaria (gestita da "Acqualatina S.p.A."); l'approvvigionamento idrico è fornito da pozzi privati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1466, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 228.528,00

Bene N° 1 - Villetta in Terracina (LT), Via Stella Polare snc

Villetta singola ad un piano con all'esterno un bagno e due docce, una piccola tettoia e una corte esclusiva recintata di 164 mq lordi con gazebo e barbecue. L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di Proprietà (1/1).

Il valore commerciale dell'immobile viene determinato considerandone l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, i dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la valutazione si adotta il metodo sintetico comparativo, cioè si cerca il più probabile valore venale mediante l'esame del mercato della zona.

A tal fine sono state assunte informazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (AdT), in particolare per la zona OMI E2 (Fascia costiera - Canale Portatore - Strada provinciale San Felice Circeo /Terracina) in cui ricade la villetta. I più recenti dati disponibili (quelli del 1° semestre 2024) indicano per il normale stato di conservazione e per mq di superficie lorda valori da un minimo di 1.500 ad un massimo di 2.000 €/mq per le abitazioni e da un minimo 1.800 a un massimo di 2.200 €/mq per ville e villini. Alla stessa AdT e nella stessa zona, nel periodo gennaio 2022-dicembre 2023 è stato dichiarato un esiguo numero di compravendite di abitazioni civili (A2) e villini (A7) con metrature intorno ai 100 mq lordi e prezzo medio di 2.800 €/mq.

Sono stati altresì consultati gli annunci pubblicitari delle agenzie immobiliari (Reale Property, Tecnocasa, Pavia Immobiliare, Tornesi, RE/MAX) su stampati e su Internet. Da questi non sono emerse offerte di vendita per la zona e la tipologia della villetta da stimare. Tuttavia, in generale, si rileva (scartando prezzi anomali per eccesso o per difetto) che i prezzi richiesti variano da un minimo di 2.000 a un massimo di 4.000 €/mq: con prezzi al mq più alti per appartamenti o villette vicine alla spiaggia e in zona centrale (quindi utilizzabili sia per vacanza che per residenza permanente) nonché di minori metrature (quindi alla portata di un maggior numero di acquirenti potenziali), e con prezzi al mq più bassi per appartamenti meno nuovi e lontani dalla spiaggia nonché di metrature maggiori. Ne consegue un prezzo medio di 3.000 €/mq che, trattandosi del prezzo richiesto dal venditore andrà ridotto almeno del 25% in sede di stipula, essendo il prezzo domandato sempre maggiore del prezzo offerto dell'acquirente: con un conseguente prezzo indicativo medio 2.250 €/mq.

Infine sono state consultate diverse Agenzie Immobiliari di Terracina (Aurora, Toscano, Oltremare, Il Mercato Immobiliare, RE/MAX) le quali per il villino in questione hanno espresso valutazioni complessive (per poter realizzare la vendita entro tempi ragionevoli) da un minimo di 180.000 a un massimo di 260.000 € corrispondenti ad un valore medio di 220.000 €.

Ottenuti in tal modo prezzi certi e recenti, il bene nella situazione attuale e di fatto in cui si trova è stato valutato per comparazione, inserendolo nel giusto gradino di merito e considerandone i seguenti aspetti salienti.

La villetta sorge in una zona lontana dal centro ma ampiamente edificata con costruzioni spontanee (cioè non autorizzate) alla fine degli anni '70, in parte regolarizzate e assoggettate ad un piano urbanistico comunale di recupero. Vi si accede dalla Strada Regionale Pontina con una strada asfaltata stretta ma sufficiente per il limitato traffico che deve sopportare e che, con l'ultimo tratto solo pedonale, consente il libero accesso alla spiaggia. Non vi sono marciapiedi né aree di sosta e alla manutenzione ed illuminazione provvede un'associazione spontanea tra proprietari. La zona ha scarsi servizi privati e pubblici, ma è dotata di rete elettrica e fognaria.

La villetta ha aspetto gradevole, con metratura non ampia (poco meno di 70 mq netti) ma sufficiente

per tre camere, una cucina/tinello ed un bagno, è dotata di pozzo proprio per l'approvvigionamento idrico, di autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, di due climatizzatori per il riscaldamento e il raffrescamento, di un impianto termico solare per la produzione dell'acqua calda sanitaria, è munita di zanzariere ed inferriate alle finestre. Ha una corte esclusiva recintata e lastricata (che può ospitare due auto), una dependance abusiva ma fruibile fino ad ordinanza di demolizione (poco probabile) che ospita un secondo bagno e due locali doccia, una piccola tettoia abusiva sufficientemente riparata, un gazebo ed un barbecue, siepi lungo i confini per la privacy rispetto alle villette confinanti. E' poco distante dalla battigia (che è comodamente raggiungibile a piedi senza problemi di traffico veicolare) ed è inserita in un contesto di consimili case vacanza. Sebbene non di lusso è pienamente soddisfacente come casa al mare.

Tenuto conto dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare e degli aspetti salienti su elencati si stima il valore di 2.300 €/mq di superficie lorda per l'abitazione regolare e di 1.150 €/mq (cioè la metà) per la dependance e la tettoia irregolari.

Le detrazioni da calcolare sono: 1) il riscatto degli usi civili (€ 4.000); 2) i costi della C.I.L.A. per le modifiche interne (sanzione € 1.000, tecnico € 1.500); 3) la variazione della planimetria catastale (€ 50 per diritti del Catasto, € 750 per il tecnico), in tutto € 7.300. Non risultano arretrati nei confronti di Acqualatina per lo scarico delle acque reflue.

I costi di abbattimento dipendono dal volume da demolire, minori per interventi semplici che non richiedono impalcature estese né attrezzature speciali, maggiori nel caso di piccoli volumi a causa dei costi fissi. Per la demolizione della dependance e della tettoia, che nel complesso sviluppano un volume di circa 22 mc, si stima un costo di demolizione e discarica di 25 €/mc per un totale di € 550. A questo andrebbe aggiunto il costo della pratica C.I.L.A. al Comune per ulteriori € 750.

Tuttavia si ritiene che il costo di abbattimento (di complessivi € 1.300) non debba essere detratto dal prezzo stimato per i seguenti motivi:

A) la proprietà dei beni abusivi è trasferibile sia con l'esecuzione immobiliare sia, successivamente, con le compravendite. A determinare la nullità del contratto di compravendita (cfr. Corte di Cassazione sentenza n. 8230 del 22/03/2019 a Sezioni Unite e ordinanza n. 22168 del 05/09/2019) è infatti l'assenza in esso delle dichiarazioni sulla legittimità edilizia degli immobili e non la mancata conformità degli immobili alle norme urbanistiche ed edilizie. Ne consegue che, anche nell'ipotesi di difformità sostanziale tra titolo abilitativo enunciato nel contratto e costruzione, gli ulteriori passaggi di proprietà non esporranno l'acquirente all'azione di nullità (con conseguente perdita di proprietà dell'immobile, onere di provvedere al recupero di quanto pagato, sopportare costi di demolizione e smaltimento), ma, ricorrendone i presupposti, lo assoggetteranno solo alle sanzioni previste a tutela dell'interesse generale connesso alle prescrizioni della disciplina urbanistica ed edilizia;

B) per gli immobili abusivi in questione non risultano emesse (né verosimilmente lo saranno in seguito) ordinanze di demolizione da parte dell'amministrazione comunale;

C) il valore di stima (1.150 €/mq) assunto per stabilire il valore della dependance e della tettoia, dimezzato rispetto a quello assunto per l'abitazione regolare (2.300 €/mq), si ritiene adeguato per indurre gli acquirenti a valutare sufficientemente conveniente l'acquisto anche della parte abusiva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Terracina (LT) - Circeo Lido, piano Terra	99,36 mq	2.300,00 €/mq	€ 228.528,00	100,00%	€ 228.528,00
Valore di stima:					€ 228.528,00

Valore di stima: € 228.528,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione modifiche interne	2500,00	€
Variazione planimetria catastale	800,00	€
Riscatto usi civili	4000,00	€

Valore finale di stima: € 221.228,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

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.

Cisterna di Latina, li 03/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rizzetto Pier Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto acquisto (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dell'immobile (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Ubicazione su Google maps e sul Piano Regolatore Generale (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia, Nulla Osta paesaggistico, autorizzazione scarico, conformità impianto elettrico, Agibilità (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute degli invii della bozza di Perizia (Aggiornamento al 03/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Circeo Lido, piano Terra**

Villetta unifamiliare costituita da cucina/tinello, tre camere ed un bagno. Dispone di corte esclusiva recintata con due posti auto, pozzo idrico, barbecue, gazebo, dependance esterna con bagno e due docce, piccola tettoia chiusa su tre lati. Vi si accede dalla Strada Regionale 148 "Pontina" all'altezza del Km 103,900 percorrendo per 450 metri una strada denominata Circeo Lido nello stradario comunale, Via della Cometa in Google Maps, Via del Cavalluccio Marino dai residenti. La spiaggia dista dalla villetta circa 170 metri in linea d'aria ed è raggiungibile con un percorso di circa 185 metri, solo pedonale nel tratto finale vicino al mare. La spiaggia è lontana (oltre 2 Km) dalle foci del fiume Sisto (a ovest) e Portatore (ad est). Urbanisticamente trattasi di zona ad edilizia spontanea (abusiva) frettolosamente edificata senza programmazione pubblica, lontana dal centro, con prevalenza di case vacanza per il mare al servizio dell'entroterra, anche della vicina e ben collegata (mediante la strada Regionale 156 dei Monti Lepini) provincia di Frosinone. Mancano servizi e spazi pubblici e pochi sono i negozi privati, comunque ai margini della zona che è scarsamente abitata nella stagione invernale. La zona è servita dalle reti elettrica e fognaria (gestita da "Acqualatina S.p.A."); l'approvvigionamento idrico è fornito da pozzi privati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1466, Categoria A2, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La villetta dista dalla battigia circa 190 metri in linea d'aria ed è perciò interna alla fascia costiera (profonda 300 metri dalla linea di battigia), la quale - ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (beni culturali e ambientali) costituisce un'area tutelata per legge (ex art. 142 comma 1 lettera a) in quanto bene paesaggistico (ex art. 134 comma 1 lettera b). Non è invece soggetta al vincolo archeologico dell'antica Via Severiana in quanto esterna alla relativa fascia di rispetto (larga 50 metri), distando circa 170 metri dal più vicino limite della fascia. Per il Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione con D.G. n. 873 del 28/11/1972 la villetta ricade in zona C4 (Zona di ristrutturazione ed Espansione residenziale) - art. 6 N.T.A. Per il più recente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 331 del 10/07/2007 la villetta ricade nella zona a verde pubblico della Tavola n. 7, in prossimità di una strada di progetto e di un parcheggio pubblico di progetto. Per il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR n.5 del 21.04.2021 (Tavole 40_414) la villetta ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani.

Prezzo base d'asta: € 221.228,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 221.228,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Circeo Lido, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1466, Categoria AZ, Graffato No	Superficie	99,36 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto per murature, copertura, intonaci, tinteggiature, mallicci, pavimentazioni interne ed esterne, infissi, impianti ed accessori (rubinetteria, sanitari, apparecchi di illuminazione). All'interno sono presenti alcune tracce di umidità di risalita.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare costituita da cucina/tinello, tre camere ed un bagno. Dispone di corte esclusiva recintata con due posti auto, pozzo idrico, barbecue, gazebo, dependance esterna con bagno e due docce, piccola tettoia chiusa su tre lati. Vi si accede dalla Strada Regionale 148 "Pontina" all'altezza del Km 103,900 percorrendo per 450 metri una strada denominata Circeo Lido nello stradario comunale, Via della Cometa in Google Maps, Via del Cavalluccio Marino dai residenti. La spiaggia dista dalla villetta circa 170 metri in linea d'aria ed è raggiungibile con un percorso di circa 185 metri, solo pedonale nel tratto finale vicino al mare. La spiaggia è lontana (oltre 2 Km) dalle foci dei fiumi Sisto (a ovest) e Portatore (ad est). Urbanisticamente trattasi di zona ad edilizia spontanea (abusiva) frettolosamente edificata senza programmazione pubblica, lontana dal centro, con prevalenza di case vacanza per il mare al servizio dell'entroterra, anche della vicina e ben collegata (mediante la strada Regionale 156 dei Monti Lepini) provincia di Frosinone. Mancano servizi e spazi pubblici e pochi sono i negozi privati, comunque ai margini della zona che è scarsamente abitata nella stagione invernale. La zona è servita dalle reti elettrica e fognaria (gestita da "Acqualatina S.p.A."); l'approvvigionamento idrico è fornito da pozzi privati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Mutuo ipotecario**

Iscritto a Latina il 19/04/2016

Reg. gen. 8171 - Reg. part. 1367

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Rossi Franco distretto di Frosinone

Data: 19/04/2016

N° repertorio: 62685

N° raccolta: 25592

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Latina**

Trascritto a Latina il 01/02/2023

Reg. gen. 2910 - Reg. part. 1845

Quota: 1/1

A favore di

Contro