

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Perez Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2022 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 .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
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
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.268,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 01/06/2023, il sottoscritto Arch. Perez Salvatore, con studio in Viale XVIII Dicembre, 48 - 04100 - Latina (LT), email studioperezlatina@gmail.com, PEC salvatore.perez@archiworldpec.it, Tel. 0773 697 550, Fax 0773 697 550, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2023 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 Terracina (LT) - Via Matera

## DESCRIZIONE

---

L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Terracina, più precisamente in Località la Fiora, Via Matera (all. 2 - foto da n. 1 a 4) con una distanza di circa 8,50 km dal centro di Terracina (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, che comprende una abitazione al piano terra con adiacente deposito. L'abitazione è composta da: ingresso/salone, cucina, due bagni, due camere e un disimpegno (all. 2 - foto da n. 5 a 22) per una superficie utile totale interna di mq. 94,05 circa e una superficie non residenziale (balconi) di mq. 15,96 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 3,00.

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 UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Matera

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---



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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In fase di sopralluogo, gli esecutati hanno provveduto a dare copia dell'atto di Compravendita (all. 3) dove si evince la dichiarazione di comunione legale dei beni da parte dei coniugi comproprietari.

## CONFINI

Come riportato nella Compravendita del 06/05/2005 rep. 34096 (all. 3), l'immobile pignorato è situato al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza e confina con: prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, canale Madera e prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,05 mq	117,90 mq	1	117,90 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	15,96 mq	15,96 mq	0,25	3,99 mq	0,00 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,89 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,89 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate derivano dalla planimetria di rilievo dello stato di fatto (all. 4) eseguito in fase di sopralluogo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 18/08/1992 al 21/06/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 53, Part. 360 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.20.07
Dal 21/06/1993 al 26/04/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 53, Part. 360 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.20.07
Dal 26/04/1994 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 53, Part. 360 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.20.07
Dal 17/06/2003 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 360, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 272,69 Piano T-1
Dal 29/07/2004 al 31/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 360, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 272,69 Piano T-1
Dal 31/08/2004 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 360, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1
Dal 06/05/2005 al 20/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 360, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1
Dal 20/02/2006 al 06/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 360, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano 1
Dal 06/08/2015 al 06/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 360, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 355,06 Piano 1

I dati sopra riportati sono emersi da visura storica immobile (all. 5).

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>		
<b>Dati identificativi</b>	<b>Dati di classamento</b>	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	360	7		A3	2	5,5 vani	117 mq	355,06 €	1°	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati sopra riportati sono emersi da visura storica immobile (all. 5).

Dal rilievo eseguito da parte del sottoscritto CTU, è emersa una non corrispondenza tra lo stato di fatto (all. 4) e quello agli atti dell'Agenzia del Territorio (all. 6). Le differenze consistono nell'eliminazione di un tramezzo per accorpamento di due vani, la porta finestra della cucina è mutata in finestra, il balcone prospiciente la cucina non è stato completato come previsto nella planimetria catastale. A tutto oggi sono presenti le armature di attesa per il completamento strutturale del balcone vedi foto (all. 2).

### **STATO CONSERVATIVO**

Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo il 20/07/2023 (all. 7), lo scrivente CTU ha rilevato all'interno un buono stato di manutenzione, mentre all'esterno è carente in quanto le facciate si presentano allo stato rustico prive di tinteggiatura; la scala non è stata ancora ultimata con il rivestimento marmoreo (all. 2 foto).

### **PARTI COMUNI**

Da elaborato planimetrico redatto in data 31/08/2004 (all. 8) e depositato presso l'Agenzia del Territorio, risulta che il subalterno 10 della particella 360, è bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 360, creando di fatto una parte comune tra il bene pignorato e gli altri immobili costituenti la particella 360 ed intestati ad altra proprietà.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Da elaborato planimetrico redatto in data 31/08/2004 (all. 8) e depositato presso l'Agenzia del Territorio, risulta che il subalterno 10 della particella 360, è bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 360, creando di fatto una parte comune tra il bene pignorato e gli altri immobili costituenti la particella 360 ed intestati ad altra proprietà.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**



Fondazioni: fondazioni del tipo continuo in c.a.;

Esposizione: l'appartamento in oggetto ha esposizione sia a nord-ovest che a sud-ovest;

Altezza interna utile: h. 3,00 ml.;

Strutture verticali: la struttura verticale dell'edificio è in muratura portante;

Solai: latero-cemento;

Copertura: copertura a falde;

Pareti esterne: tamponatura portante in tufo e finitura con intonaco;

Pareti interne: mattoni forati intonacati e tinteggiati con pittura semi-lavabile;

Pavimentazione interna: mattonelle in gres porcellanato in tutti gli ambienti, pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica nei bagni;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Infissi esterni: legno con vetrocamera, persiane e portoncino blindato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è del tipo sfilabile a norma di legge - l'impianto idrico è servito da pozzo artesiano non potabile (come da analisi eseguite dai proprietari e fornite al CTU in fase di sopralluogo - all. 9) - l'impianto termico è presente ma non allacciato alla rete di distribuzione gas; per la cucina vengono utilizzate bombole GPL - gli scarichi delle acque reflue, sono convogliati nella fossa settica, con conseguente dispersione nel sub strato del terreno tramite la sub irrigazione; tale impianto è in comune con l'appartamento sottostante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, il 20/07/2023, l'immobile risulta essere occupato dagli esecutati i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e i tre figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1994 al 06/05/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ranucci Raffaele	26/04/1994	57149	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Latina	09/05/1994	5400	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro	13/05/1994	1970	



Dal 06/05/2005 al 06/06/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Privitera Antonio	06/05/2005	34096	19541
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio delle Entrate Roma 3	10/10/2005	21585	1T

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.

I dati sopra riportati sono emersi da visura storica immobile (all. 5).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Roma il 03/04/2006  
 Reg. gen. 11636 - Reg. part. 3005  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 206.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 103.000,00  
 Percentuale interessi: 4,124 %  
 Rogante: Bartolomucci Franco  
 Data: 29/03/2006  
 N° repertorio: 332009  
 N° raccolta: 54296





Note: La nota di Iscrizione per Ipoteca Volontaria sopra menzionata è a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusta cessione portafoglio di crediti pecuniari da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come citato nell'atto di pignoramento immobiliare.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma il 13/01/2015  
Reg. gen. 609 - Reg. part. 57  
Quota: 1/2  
Importo: € 181.913,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.956,85  
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.  
Data: 12/01/2015  
N° repertorio: 485  
N° raccolta: 5715

Si allegano le formalità sopra elencate (all. 10).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile di maggior consistenza di cui fa parte anche l'immobile oggetto di esecuzione, ricade in "Zona E" del Piano Regolatore Generale (zona agricola).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'edificio di maggior consistenza in cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione, risulta essere edificato precedentemente al 01/09/1967. Per opere a ristrutturazione di esistente fabbricato rurale, inerenti la: suddivisione in due unità immobiliari, demolizione e ricostruzione della copertura, demolizione e ricostruzione dei solai intermedi, demolizione e ricostruzione delle tramezzature interne, realizzazione di balconi e di scala esterna, nonché la demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato adiacente l'abitazione, destinato a magazzino, in data 18/09/2003 veniva rilasciato Permesso di Costruire n. 3827 (all. 11) a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, in data 08/09/2006, veniva rilasciato Permesso di Costruire in Variante n. 4645 (all. 12) inerente l'istanza di voltura del precedente Permesso di Costruire a nome degli esecutati più altri e richiesta di proroga. Per opere di diversa distribuzione interna e modifica dell'impianto di sub irrigazione, veniva presentata D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. 1236 del 05/02/2007 (all. 13).

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal rilievo eseguito da parte del sottoscritto CTU (all. 4), è emerso che: nella disposizione interna degli ambienti è stato rimosso un tramezzo dividente soggiorno e studio, creando un unico ambiente come da rilievo. Il balcone prospiciente la cucina previsto in progetto, non è stato realizzato pertanto la porta finestra prevista è stata realizzata come finestra. Si segnala inoltre una piccolissima difformità nell'ingresso della camera da letto. Tali modifiche interne non vanno ad alterare la rendita catastale.

Lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (all. 14).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo svuotamento della fossa settica "IMHOFF" è a carico degli esecutati e del proprietario dell'abitazione sottostante.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Matera  
L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Terracina, più precisamente in Località la Fiora, Via Matera (all. 2 - foto da n. 1 a 4) con una distanza di circa 8,50 km dal centro di Terracina (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, che comprende una abitazione al piano terra con adiacente deposito. L'abitazione è composta da: ingresso/salone, cucina, due bagni, due camere e un disimpegno (all. 2 - foto da n. 5 a 22) per una superficie utile totale interna di mq. 94,05 circa e una superficie non residenziale (balconi) di mq. 15,96 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 3,00.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 360, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 146.268,00  
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 agli immobili oggetto della stima.



Dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari ad €/mq. 1300,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sotto riportate lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore massimo pari a €/mq. 1100,00 delle abitazioni di Tipo Civili normali.

Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq. 1200,00. Risultato interrogazione OMI (all. 15):

- Anno 2022
- Semestre 2
- Provincia: LATINA
- Comune: Terracina
- Fascia/zona: extraurbana/zona agricola del comune
- Codice di zona: R1
- Microzona: 1
- Destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato: Minimo €/mq. 740,00 - Massimo €/mq. 1100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via Matera	121,89 mq	1.200,00 €/mq	€ 146.268,00	100,00%	€ 146.268,00
				Valore di stima:	€ 146.268,00

Valore di stima: € 146.268,00

**Valore finale di stima: € 146.268,00**

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 28/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Perez Salvatore

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ N° 1 Google maps - Google maps (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 2 Foto - Foto (Aggiornamento al 20/07/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Compravendita (Aggiornamento al 20/07/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo stato attuale (Aggiornamento al 20/07/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 20/07/2023)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico ed elenco sub (Aggiornamento al 07/06/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Analisi pozzo artesiano (Aggiornamento al 02/07/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 07/06/2023)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Permesso di Costruire 3827 del 18/09/2003 (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Permesso di Costruire 4645 del 108/09/2006 (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Denuncia di Inizio Attività 1236 del 05/02/2007 (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 26/09/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Matera

L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Terracina, più precisamente in Località la Fiora, Via Matera (all. 2 - foto da n. 1 a 4) con una distanza di circa 8,50 km dal centro di Terracina (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, che comprende una abitazione al piano terra con adiacente deposito. L'abitazione è composta da: ingresso/salone, cucina, due bagni, due camere e un disimpegno (all. 2 - foto da n. 5 a 22) per una superficie utile totale interna di mq. 94,05 circa e una superficie non residenziale (balconi) di mq. 15,96 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 3,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 360, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di maggior consistenza di cui fa parte anche l'immobile oggetto di esecuzione, ricade in "Zona E" del Piano Regolatore Generale (zona agricola).

**Prezzo base d'asta: € 146.268,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.268,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Via Matera		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 360, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	121,89 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo il 20/07/2023 (all. 7), lo scrivente CTU ha rilevato all'interno un buono stato di manutenzione, mentre all'esterno è carente in quanto le facciate si presentano allo stato rustico prive di tinteggiatura; la scala non è stata ancora ultimata con il rivestimento marmoreo (all. 2 foto).		
<b>Descrizione:</b>	L'oggetto dell'esecuzione è un appartamento situato nell'immediata periferia del comune di Terracina, più precisamente in Località la Fiora, Via Matera (all. 2 - foto da n. 1 a 4) con una distanza di circa 8,50 km dal centro di Terracina (all. 1). L'appartamento in oggetto è posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, che comprende una abitazione al piano terra con adiacente deposito. L'abitazione è composta da: ingresso/salone, cucina, due bagni, due camere e un disimpegno (all. 2 - foto da n. 5 a 22) per una superficie utile totale interna di mq. 94,05 circa e una superficie non residenziale (balconi) di mq. 15,96 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 3,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, il 20/07/2023, l'immobile risulta essere occupato dagli esecutati i coniugi **** Omissis ****, **** Omissis ****, e i tre figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 03/04/2006  
Reg. gen. 11636 - Reg. part. 3005  
Quota: 1/1  
Importo: € 206.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 103.000,00  
Percentuale interessi: 4,124 %  
Rogante: Bartolomucci Franco  
Data: 29/03/2006  
N° repertorio: 332009  
N° raccolta: 54296  
Note: La nota di Iscrizione per Ipoteca Volontaria sopra menzionata è a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusta cessione portafoglio di crediti pecuniari da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come citato nell'atto di pignoramento immobiliare.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma il 13/01/2015  
Reg. gen. 609 - Reg. part. 57  
Quota: 1/2  
Importo: € 181.913,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.956,85  
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.  
Data: 12/01/2015  
N° repertorio: 485  
N° raccolta: 5715

