

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romani Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2020 del R.G.E.

promossa da

**XXX**

*Codice fiscale: XXX*

contro

**[REDACTED]**

*Codice fiscale: XXX*

**XXX**



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2020 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 10/07/2023, il sottoscritto Ing. Romani Massimo, con studio in Via Montello, 52 - 04011 - Aprilia (LT), email [m.romani@studiotecnicoromani.eu](mailto:m.romani@studiotecnicoromani.eu), PEC [massimo.romani@archiworldpec.it](mailto:massimo.romani@archiworldpec.it); [m.romani@pec.ording.roma.it](mailto:m.romani@pec.ording.roma.it), Tel. 0697650954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2023 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 Amedeo Bocchi,12, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto dell'esecuzione si colloca nella zona semicentrale del Comune di Terracina tra Via la Neve e Via Delibera; da quest'ultima procedendo in via Amedeo Bocchi al civico 12 è ubicato l'immobile plurifamiliare in cui si colloca il bene oggetto dell'esecuzione.

Come anzidetto, il bene fa parte di un fabbricato plurifamiliare costituito da un piano interrato e due piani fuori terra conclusi col vano scala emergente per l'accesso al terrazzo di copertura accessibile. E' presente come bene comune a tutti gli abitanti del fabbricato il giardino.

Il bene oggetto di perizia si colloca al primo piano all'interno numero 1.

Accedendo dalla porta di ingresso, si attraversa un corridoio distributivo sul quale si affacciano i locali utili che costituiscono l'unità immobiliare ed in particolare:

- a destra, ampio soggiorno con finestra e porta finestra: mediante questa si accede al lungo balcone confinante a destra con il balcone di altra unità immobiliare e a sinistra permette l'affaccio verso il Santuario della Madonna della Delibera;

- a sinistra, la cucina con la portafinestra che permette di accedere al secondo balcone stretto e lungo, prospiciente altro immobile, ove è ubicata la caldaia.

Superata una porta interna che divide la zona giorno dalla zona notte, si accede quindi alla zona notte con camera matrimoniale, cameretta e piccola camera studio.

L'immobile si colloca al centro di una zona con idonei servizi e linea d'aria distante circa 1,5 Km dal Lungomare di Terracina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Amedeo Bocchi,12, interno 1, piano 1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- XXXX (Nuda proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXX

XXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXX (Usufrutto 1/1)

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

- XXXX (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene immobile oggetto del pignoramento è pervenuto alla XXXX per la nuda proprietà in data 27.07.1988 ed è perciò bene personale.

## CONFINI

---

L'immobile confine:

- a sud in parte con altra unità immobiliare e in parte con il vano scala comune;
- a nord con il bene comune non censibile della corte;
- a est e a ovest con il bene comune non censibile della corte.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>117,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 29/12/1979	XXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 110, Part. 579 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 001390 Reddito dominicale € 46,66 Reddito agrario € 16,51
Dal 29/12/1979 al 09/10/1980	XXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 110, Part. 579 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 001097 Reddito dominicale € 36,83 Reddito agrario € 13,03
Dal 09/10/1980 al 27/07/1988	XXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 110, Fg. 579, Part. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano 1
Dal 27/07/1988 al 27/06/2002	XXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 110, Part. 579, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 413,17 Piano 1
Dal 27/06/2002 al 09/08/2024	XXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 110, Part. 579, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 413,17 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	579	2		A2	2	5 vani	117 mq	413,17 €	1	



## **Corrispondenza catastale**

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

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, durante il sopralluogo dell'appartamento, si sono rilevate le seguenti difformità:

- le aperture del soggiorno sono attualmente traslate più avanti rispetto al grafico catastale;
- in cucina non esiste la finestra; è presente solo la portafinestra;
- nel corridoio, prima dell'accesso nella zona notte, è realizzata una cabina armadio;
- per l'accesso alla zona notte, è realizzata una porta;
- nel bagno non è indicata il tracantone della colonna di scarico.

## **PRECISAZIONI**

---

Nulla da precisare

## **PATTI**

---

Ai fini del rilascio della concessione ad iniziare i lavori, sono stipulati:

- Atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Terracina a firma del Notaio Pisapia il 06 febbraio 1980 rep. 55854;
- Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Terracina a firma del segretario generale del Comune, Iginio Grimaldi, in data 29 febbraio 1980 rep. 1632.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

In buono stato conservativo.

## **PARTI COMUNI**

---

Sono presenti come bene comuni:

- la corte circostante;
- il vano scala di accesso al bene.

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

---

Il terreno su cui fu costruito il fabbricato presentava sin dall'inizio un uso civico, in particolare un livello a favore del Comune di Terracina.

Gli atti di passaggio di proprietà non riportano riferimenti ad atti di affrancazione; l'unico riferimento che si ha, si trova nella relazione del tecnico presentatore del Condonò esistente sul fabbricato che



specifica "in data 20.03.1980, dopo il rilascio della Concessione e le quote di livello, da parte di codesto Comune si iniziavano i lavori".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene eseguito si inserisce in un fabbricato di civile abitazione della consistenza di piano seminterrato, piano terra, primo e secondo. La struttura è in conglomerato cementizio armato con fondazione a plinti uniti da travi di collegamento, scale con pianerottoli di piano e rampanti con gradini incastrati. I solai sono prefabbricati in laterocemento.

Tamponatura classica a doppia fodera con quella esterna in mattone a cortina.

Il fabbricato ha copertura piana.

L'immobile presenta pavimentazioni in ceramica, rivestimenti in ceramica per l'altezza idonea nel bagno e nella cucina.

Porte interne tamburate in legno, infissi esterni in legno doppio vetro. Gli impianti sono completi e realizzati secondo le modalità standardizzate di un edificio civile. Corte comune a tutti gli immobili. Vano scala comune.

I balconi principali sono esposti a est e a ovest ed il più piccolo a nord. Il tutto completato da particolari costruttivi in cemento.

Al piano interrato è presente l'autorimessa di proprietà tra l'esecutata e i fratelli ma non sottoposta ad esecuzione.

Al piano primo sono ubicati la rimessa di attrezzi di cui su uno vi è la nuda proprietà della eseguita e l'usufrutto della signora XXXX, bene anche quest'ultimo non oggetto di esecuzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Occupato dalla ex cognata della eseguita senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1976 al 29/12/1979	XXXX				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
		Dal 29/12/1979 al	XXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>	



27/07/1988		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NADDEO FRANCESCO	29/12/1979	235	
		<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>
LATINA	10/01/1980	519			
Dal 27/07/1988 al 27/06/2002	XXXX	<b>COMPREVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RAFFAELE RANUCCI	27/07/1988	19720	3747
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	29/07/1988	14420/9834	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 27/06/2002 al 09/08/2024	XXXX	<b>RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO PER MORTE DI MASCI CARLO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>		
LATINA	24/05/2012	8129			

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.



SI PRECISA CHE L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO RANUCCI RAFFAELE DI TERRACINA DEL 27 LUGLIO 1988 REP. N.19270 TRASCRITTO A LATINA IL 29 LUGLIO 1988 AI N.RI 14420/9834 VIENE RETTIFICATO DALLO STESSO NOTAIO NELL'ATTO DEL 26 APRILE 2010 REP.N.96963 RACCOLTA N. 27898 NELLA PARTE IN CUI L'APPARTAMENTO VENDUTO ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO COME CENSITO CON LA PARTICELLA 579 SUB 3, ANZICHE' COME CENSITO CON LA PARTICELLA 579 SUB 2, COME AVREBBE DOVUTO ESSERE.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 20/11/2018  
Reg. gen. 28506 - Reg. part. 20228  
Quota: 1/1  
A favore di XXXX  
Contro XXXX  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 13/05/2020  
Reg. gen. 8480 - Reg. part. 6053  
Quota: 1/1  
A favore di XXXX  
Contro XXXX  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: - per i pignoramenti sono previsti oneri pari a 294 euro; - per le ipoteche giudiziali è prevista la corresponsione di un onere variabile pari allo 0,5 % dell'importo dell'ipoteca oltre ad un onere fisso di 94 euro; - per le ipoteche volontarie sono previsti oneri fissi pari a 35 euro.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare eseguita è ubicata nella sottozona B2 del PRG vigente di Terracina. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare ricade nelle seguenti aree:  
- Tav. A foglio 40: Paesaggio degli Insediamenti urbani;  
- Tav. B foglio 40: beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;



- Tav. C foglio 40: viabilità antica: fascia di rispetto 50 m.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato in cui è ubicato il bene è stato realizzato con la concessione n.385 del 06/03/1980 in seguito a parere favorevole della Commissione edilizia Comunale del 09 febbraio 1978.

Inizialmente, da concessione, il fabbricato era licenziato per essere costruito su piano pilotis senza seminterrato. Durante la realizzazione, per equiparare le quote, la proprietà costruttrice realizza il seminterrato accessibile da rampa carrabile e tampona il piano pilotis. Per queste due non conformità è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85. Domanda di condono che comunque non riguarda l'appartamento da eseguire.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non è possibile redigerla in quanto non vi è il libretto di impianto termico con l'ultimo rapporto di controllo relativamente alla caldaia;
- 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.

Durante il sopralluogo si sono rilevate difformità rispetto al progetto approvato ed in particolare:

- nel soggiorno pranzo, la finestra e la portafinestra all'attualità sono traslate più avanti;
- nel progetto si prevede sulla sinistra del corridoio una cucina con un bagno invece all'attualità è presente un unica cucina e senza la realizzazione di una finestra: è presente infatti solo la portafinestra;
- il corridoio nella zona notte presenta una porta;
- il locale indicato come studio ha l'accesso all'angolo con la cameretta;
- nello stato di progetto non è presente il balcone più piccolo.
- l'ingresso della camera matrimoniale è ubicato più avanti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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 Amedeo Bocchi,12, interno 1, piano 1  
Il bene oggetto dell'esecuzione si colloca nella zona semicentrale del Comune di Terracina tra Via la Neve e Via Delibera; da quest'ultima procedendo in via Amedeo Bocchi al civico 12 è ubicato l'immobile plurifamiliare in cui si colloca il bene oggetto dell'esecuzione. Come anzidetto, il bene fa parte di un fabbricato plurifamiliare costituito da un piano interrato e due piani fuori terra conclusi col vano scala emergente per l'accesso al terrazzo di copertura accessibile. E' presente come bene comune a tutti gli abitanti del fabbricato il giardino. Il bene oggetto di perizia si colloca al primo piano all'interno numero 1. Accedendo dalla porta di ingresso, si attraversa un corridoio distributivo sul quale si affacciano i locali utili che costituiscono l'unità immobiliare ed in particolare: - a destra, ampio soggiorno con finestra e porta finestra: mediante questa si accede al lungo balcone confinante a destra con il balcone di altra unità immobiliare e a sinistra permette l'affaccio verso il Santuario della Madonna della Delibera; - a sinistra, la cucina con la portafinestra che permette di accedere al secondo balcone stretto e lungo, prospiciente altro immobile, ove è ubicata la caldaia. Superata una porta interna che divide la zona giorno dalla zona notte, si accede quindi alla zona notte con camera matrimoniale, cameretta e piccola camera studio. L'immobile si colloca al centro di una zona con idonei servizi e linea d'aria distante circa 1,5 Km dal Lungomare di Terracina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 579, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 117.257,40

Si è adottato un metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo tiene conto del valore di mercato, considerato che l'immobile di cui è causa sarà oggetto di una futura vendita e risulta necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche della domanda e dell'offerta in un preciso arco temporale. La stima del bene, secondo questo criterio, viene effettuata valutando l'aspetto economico del valore di mercato mediante il procedimento che consiste nel confrontare l'immobile in oggetto con altri consimili di cui si conosce il valore di mercato, sulla base del parametro della superficie commerciale, che vengono valutate secondo quanto stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, sono stati tratti, anche i coefficienti di differenziazione delle superfici, impiegati da questa CTU, come di seguito riferito. L'esponente ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio " Valori OMI", degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso. Tale interrogazione ha portato all'individuazione del seguente valore così definito:

Provincia: LATINA

Comune: TERRACINA

Fascia/zona: Semicentrale/ARENE-BADINO/TRATTO-BORROMINI-OLMATA-MAD.DELLA NEVE-TRATTO-PANORAMICA-SAN DOMENICO-ANXUR-VOLSCI-TRV.PANTANELLE.

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civili

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato: 1700 euro/mq.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, l'appartamento presenta delle non conformità edilizie e la risoluzione del vincolo del livello di cui non si ha nessuna indicazione negli atti.

Per la sanabilità sarà necessario sostenere alcune spese: è definibile una stima sommaria distinti in:

- 6.000 euro circa comprendenti diritti di sanatoria, oneri concessori e autorizzazioni propedeutiche;
- 3.000 euro circa per onorari professionali tecnici.



Per l'affrancazione del livello bisogna considerare un'ulteriore deprezzamento del 5%.  
Pertanto è necessario ridurre il prezzo di vendita unitario individuato, considerando questi costi pertanto avremo:  $(1700-(9000/117))*0,95 = 1541,85$  euro circa/mq.

Premesso che:

- non è stato ritrovata nessuna voltura di ricongiungimento di usufrutto;  
- dal verbale di custodia risulta indicata l'usufruttaria, come da certificazione notarile;  
pertanto è necessario detrarre il valore dell'usufrutto. Tale valore è possibile saperlo in base all'età dell'usufruttuaria applicando i coefficienti sul valore della proprietà indicati nel decreto direttoriale datato 21 dicembre 2023, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2023.

Da queste tabelle è desumibile una percentuale per la nuda proprietà del 65% in base all'età dell'usufruttuaria.

Concludendo il prezzo di vendita unitario attribuibile alla nuda proprietà è pari a 1541,85 euro\*0,65 = 1002,20 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via Amedeo Bocchi,12, interno 1, piano 1	117,00 mq	1.002,20 €/mq	€ 117.257,40	100,00%	€ 117.257,40
				Valore di stima:	€ 117.257,40

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.

Aprilia, li 09/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Romani Massimo

Allegati

1. Ortofoto (Aggiornamento al 09/08/2024)
2. Foto - Foto sopralluogo (Aggiornamento al 09/08/2024)
3. N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 09/08/2024)
4. N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 09/08/2024)
5. N° 1 Estratti Titolo edilizio, condono e relativi allegati (Aggiornamento al 09/08/2024)
6. Inquadramento PTPR (Aggiornamento al 09/08/2024)
7. Inquadramento PRG (Aggiornamento al 09/08/2024)
8. Visure ipotecarie (Aggiornamento al 09/08/2024)



9. Atto di provenienza (Aggiornamento al 09/08/2024)
10. Visure catastali (Aggiornamento al 09/08/2024)
11. Valori OMI per stima (Aggiornamento al 09/08/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Amedeo Bocchi,12, interno 1, piano 1  
Il bene oggetto dell'esecuzione si colloca nella zona semicentrale del Comune di Terracina tra Via la Neve e Via Delibera; da quest'ultima procedendo in via Amedeo Bocchi al civico 12 è ubicato l'immobile plurifamiliare in cui si colloca il bene oggetto dell'esecuzione. Come anzidetto, il bene fa parte di un fabbricato plurifamiliare costituito da un piano interrato e due piani fuori terra conclusi col vano scala emergente per l'accesso al terrazzo di copertura accessibile. E' presente come bene comune a tutti gli abitanti del fabbricato il giardino. Il bene oggetto di perizia si colloca al primo piano all'interno numero 1. Accedendo dalla porta di ingresso, si attraversa un corridoio distributivo sul quale si affacciano i locali utili che costituiscono l'unità immobiliare ed in particolare: - a destra, ampio soggiorno con finestra e porta finestra: mediante questa si accede al lungo balcone confinante a destra con il balcone di altra unità immobiliare e a sinistra permette l'affaccio verso il Santuario della Madonna della Delibera; - a sinistra, la cucina con la portafinestra che permette di accedere al secondo balcone stretto e lungo, prospiciente altro immobile, ove è ubicata la caldaia. Superata una porta interna che divide la zona giorno dalla zona notte, si accede quindi alla zona notte con camera matrimoniale, cameretta e piccola camera studio. L'immobile si colloca al centro di una zona con idonei servizi e linea d'aria distante circa 1,5 Km dal Lungomare di Terracina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 579, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare eseguita è ubicata nella sottozona B2 del PRG vigente di Terracina. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare ricade nelle seguenti aree: - Tav. A foglio 40: Paesaggio degli Insediamenti urbani; - Tav. B foglio 40: beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Tav. C foglio 40: viabilità antica: fascia di rispetto 50 m.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2020 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Via Amedeo Bocchi,12, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 579, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	117,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Bene in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto dell'esecuzione si colloca nella zona semicentrale del Comune di Terracina tra Via la Neve e Via Delibera; da quest'ultima procedendo in via Amedeo Bocchi al civico 12 è ubicato l'immobile plurifamiliare in cui si colloca il bene oggetto dell'esecuzione. Come anzidetto, il bene fa parte di un fabbricato plurifamiliare costituito da un piano interrato e due piani fuori terra conclusi col vano scala emergente per l'accesso al terrazzo di copertura accessibile. E' presente come bene comune a tutti gli abitanti del fabbricato il giardino. Il bene oggetto di perizia si colloca al primo piano all'interno numero 1. Accedendo dalla porta di ingresso, si attraversa un corridoio distributivo sul quale si affacciano i locali utili che costituiscono l'unità immobiliare ed in particolare: - a destra, ampio soggiorno con finestra e porta finestra: mediante questa si accede al lungo balcone confinante a destra con il balcone di altra unità immobiliare e a sinistra permette l'affaccio verso il Santuario della Madonna della Delibera; - a sinistra, la cucina con la portafinestra che permette di accedere al secondo balcone stretto e lungo, prospiciente altro immobile, ove è ubicata la caldaia. Superata una porta interna che divide la zona giorno dalla zona notte, si accede quindi alla zona notte con camera matrimoniale, cameretta e piccola camera studio. L'immobile si colloca al centro di una zona con idonei servizi e linea d'aria distante circa 1,5 Km dal Lungomare di Terracina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 20/11/2018  
Reg. gen. 28506 - Reg. part. 20228  
Quota: 1/1  
A favore di XXXX  
Contro XXXX  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 13/05/2020  
Reg. gen. 8480 - Reg. part. 6053  
Quota: 1/1  
A favore di XXXX  
Contro XXXX  
Formalità a carico della procedura

