

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bodesmo Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Via India snc, edificio 11/B, interno 37, piano 1-2 .....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	9
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	13
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	15



Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	16
Patti .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	16
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	19
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	22



Formalità pregiudizievoli .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	25
Normativa urbanistica .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	26
Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc .....	31
Lotto 2 .....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità .....	32
Confini .....	33
Consistenza .....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali .....	34
Precisazioni.....	35
Patti .....	35
Stato conservativo .....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici .....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione .....	36
Provenienze Ventennali .....	36
Formalità pregiudizievoli .....	37
Normativa urbanistica .....	38
Regolarità edilizia .....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39



Stima / Formazione lotti.....	40
<b>Lotto 1</b> .....	40
<b>Lotto 2</b> .....	43
Riserve e particolarità da segnalare .....	44
Riepilogo bando d'asta.....	46
<b>Lotto 1</b> .....	46
<b>Lotto 2</b> .....	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2021 del R.G.E. ....	49
<b>Lotto 1</b> .....	49
<b>Lotto 2</b> .....	50



## INCARICO

---

In data 17/04/2021, il sottoscritto Arch. Bodesmo Claudia, con studio in Via Damiano Chiesa, 2A - 04022 - Fondi (LT), email claudia.bodesmo@gmail.com, PEC claudia.bodesmo@archiworldpec.it, Tel. 320 2506420, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Via India snc, edificio 11/B, interno 37, piano 1-2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Trattasi di fabbricato commerciale, in C.E. al foglio 82 particella 187 sub 5 graffato con sub 6 -corte esclusiva-, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad Avellino (AV)il 24.09.1978, proprietà 1/1, ubicato al piano terra, inserito in zona agricola nel comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpoderale, di proprietà di terzi, e attraversamento della particella 149 parte sub 3, di proprietà di terzi e sub 4, bene anch'esso pignorato. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Trattasi di magazzino, in C.E. al foglio 82 particella 187 sub 3 graffato con sub 4 -corte esclusiva-, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad Avellino (AV)il 24.09.1978, proprietà 1/1, ubicato al piano terra, inserito in zona agricola nel comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpoderale, di proprietà di terzi, e attraversamento della particella 149 parte sub 3, di proprietà di terzi, particella 149 sub 4 e particella 187 sub 5 graffato sub 6, beni anch'essi pignorati ed appartenenti allo stesso lotto 1. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Il sottoscritto tu riferisce che l'accesso al bene 2, magazzino, è stato possibile solo all'esterno data la presenza di alcuni cani all'interno del locale; come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 26/07/2022 che si allega.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Trattasi di area urbana, in C.E. al foglio 82 particella 149 sub 4, avente estensione di 460 mq ed intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad Avellino (AV) il 24.09.1978, per la proprietà 1/1, inserita in zona agricola del comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpoderale, di proprietà di terzi, e piccolo attraversamento della particella 149 parte sub 2-3, anch'esso di proprietà di terzi. Allo stato di fatto l'area urbana in questione costituisce un viale di accesso al Bene 1 ed al Bene 2. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA INDIA SNC, EDIFICIO 11/B, INTERNO 37, PIANO 1-2**

---

Trattasi di unità immobiliare monolocale ad uso residenziale, facente parte di un complesso immobiliare ubicato in località "Bella Farnia", inserita nel lotto "11/B" del Consorzio "Bella Farnia Mare", localizzato a poco meno di 2 Km dalla costa marina del comune di Sabaudia. L'unità immobiliare suddetta è contraddistinta in C.E. al foglio 54 particella 918 sub 54 ed intestata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad Avellino (AV) il 24.09.1978, proprietà 1/1.

Il fabbricato, del quale l'unità fa parte, si sviluppa su tre livelli con unità residenziali poste a schiera ed è strutturato da un'area condominiale nella quale due percorsi pedonali posti all'interno, uno a piano terra ed uno al piano primo, permettono l'accesso alle diverse unità immobiliari presenti.

L'unità immobiliare pignorata si articola su due piani, piano primo (monolocale, balcone) e piano secondo (stenditoio, cabina idrica, terrazzo).

La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.

Nel area condominiale sopra specificata, in C.E. foglio 54 particella 918 sub 61, sono presenti tre posti auto scoperti, contraddistinti in loco con i numeri 5, 6 e 7, per i quali l'unità immobiliare pignorata ha diritto esclusivo di parcheggio unitamente ad altre tre unità immobiliari, come riportato nell'atto di provenienza ultra ventennale rep. 61972 del 08/06/1995, che viene allegato, e meglio specificato nella SEZIONE "Provenienza ventennale".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**LOTTO 1**

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

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

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da Certificato di Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio richiesto dal sottoscritto ctu all'Ufficio Stato Civile del comune di Cisterna di Latina; è residente nel comune di Sermoneta in Via della Sorgente snc come da Certificato di Residenza richiesto dal sottoscritto ctu tramite la banca dati on-line del comune di Milano. Tali certificati vengono inseriti come allegato.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

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



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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da certificato di Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio richiesto dal sottoscritto ctu all'Ufficio Stato Civile del Comune di Cisterna di Latina; è residente nel comune di Sermoneta in Via della Sorgente come da Certificato di Residenza richiesto dal sottoscritto ctu tramite la banca dati on-line del Comune di Milano. Tali certificati sono già inseriti in allegato.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da certificato di Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio richiesto dal sottoscritto ctu all'Ufficio Stato Civile del comune di Cisterna di Latina; è residente nel comune di Sermoneta in Via della Sorgente come da Certificato di Residenza richiesto dal sottoscritto ctu tramite la banca dati on-line del comune di Milano. Tali certificati sono già inseriti in allegato.

### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Il BENE 1 sub 5 graffato sub 6 - corte esclusiva- confina con particella 149, particella 185, particella 65.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Il BENE 2 sub 3 graffato sub 4 - corte esclusiva- confina con particella 149, particella 185, particella 52.

#### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Il BENE 3, foglio 82 particella 149 sub 4, confina con particella 187, particella 149 sub 2, particella 108.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato commerciale	655,00 mq	677,00 mq	1,00	677,00 mq	3,73 m	Terra
Corte esclusiva	4300,00 mq	4300,00 mq	0,08	344,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1021,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1021,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	97,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	3,05 m	Terra
Corte esclusiva	108,00 mq	108,00 mq	0,10	10,80 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva	1219,00 mq	1219,00 mq	0,03	36,57 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>155,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>155,37 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	460,00 mq	460,00 mq	1,00	460,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>460,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>460,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1998 al 06/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187 Categoria D6 Rendita € 9.812,68
Dal 07/12/2006 al 08/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187 Categoria D6 Rendita € 9.812,68
Dal 09/07/2007 al 09/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 1-2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 640 mq Rendita € 1.685,72 Piano T Graffato si
Dal 10/07/2008 al 15/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 1-2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 640 mq Rendita € 1.685,72 Piano T Graffato si
Dal 16/03/2012 al 26/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 5-6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 640 mq Rendita € 1.685,72 Piano T Graffato si
Dal 27/03/2012 al 16/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 5-6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 640 mq Rendita € 1.685,72 Piano T Graffato si
Dal 17/12/2012 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 5-6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 640 mq Rendita € 1.685,72 Piano T Graffato si
Dal 09/11/2015 al 13/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 5-6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 640 mq Superficie catastale 1092 mq Rendita € 1.685,72 Piano T Graffato si



Dal <b>14/04/2016</b> al <b>11/09/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 5-6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 640 mq Rendita € 1.685,72 Piano T Graffato si
--	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Viene allegata la visura catastale storica aggiornata al 11/09/22, richiesta ed acquisita dal sottoscritto ctu sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto -.

Il sottoscritto ctu specifica, inoltre, che in data 16/03/2012 con protocollo n. LT0063625 è stata presentata variazione avente causale divisione-ampliamento. Tale operazione ha comportato la costituzione dei seguenti sub:

- sub 5 graffato sub 6, oggetto di pignoramento;
- sub 7 e sub 8, di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

Viene allegato l'elaborato planimetrico della particella 187 datato 2012.

Il sottoscritto ctu specifica che il bene pignorato è parte del terreno in C.T. al Foglio 82 Particella 187 - ENTE URBANO- di ha 00 are 83 ca 70.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>30/07/1998</b> al <b>06/12/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187 Categoria D6 Rendita € 9.812,68 Piano T
Dal <b>07/12/2006</b> al <b>08/07/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187 Categoria D6 Rendita € 9.812,68 Piano T
Dal <b>09/07/2007</b> al <b>09/07/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 3-4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 mq Rendita € 237,05 Piano T Graffato si
Dal <b>10/07/2008</b> al <b>26/03/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 3-4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Rendita € 237,05 Piano T Graffato si
Dal <b>27/03/2012</b> al <b>08/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 3-4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 mq Rendita € 237,05 Piano T Graffato si
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>12/04/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 3-4 Categoria C2



		Cl.1, Cons. 90 mq Superficie catastale 222 mq Rendita € 237,05 Piano T Graffato si
Dal 13/04/2016 al 11/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 187, Sub. 3-4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 mq Superficie catastale 222 mq Rendita € 237,05 Piano T Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Viene allegata la visura catastale storica aggiornata al 28/05/21, richiesta ed acquisita dal sottoscritto ctu sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto -.

Il sottoscritto ctu specifica che il bene pignorato è parte del terreno in C.T. al Foglio 82 Particella 187 - ENTE URBANO- di ha 00 are 83 ca 70.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 10/06/1993 al 29/04/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 149 Categoria A7
Dal 30/04/1994 al 12/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 149 Categoria A7 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 2.768,21 Piano S1-T-1-2
Dal 13/08/2002 al 05/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 149 Categoria A7
Dal 06/02/2006 al 21/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 149 Categoria A7 Cl.2, Cons. 16 vani Rendita € 2.644,26 Piano S1-T-1-2
Dal 22/02/2007 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 149, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 2.809,53 Piano 3
Dal 05/07/2007 al 26/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 149, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 460 mq Piano T
Dal 27/03/2012 al 12/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 149, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 460 mq Piano T



Dal 13/04/2016 al 11/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 149, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 460 mq Piano T
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

E' già allegata la visura catastale storica aggiornata al 11/09/22, richiesta ed acquisita dal sottoscritto ctu sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto -.

Il sottoscritto specifica, inoltre, che in data 05/07/2007 con protocollo n. LT0193307 è stata presentata variazione avente causale divisione. Tale operazione ha comportato la costituzione dei seguenti sub:

- sub 2 e sub 3, di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento;
- sub 4, oggetto di pignoramento.

L'elaborato planimetrico del 05/07/2007 viene allegato.

Il sottoscritto ctu specifica che il bene pignorato è parte del terreno in C.T. al Foglio 82 Particella 149 - ENTE URBANO- di ha 00 are 45 ca 63.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	187	5-6		C2	1	640 mq	1092 mq	1685,72 €	T	si

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente del BENE 1 sub 5 graffato sub 6 - corte esclusiva- nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, non sussiste.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa configurazione di alcune aperture nei prospetti nord-ovest e nord-est.

Il sottoscritto ctu, a seguito di rilievo, ha prodotto una planimetria dello stato di fatto del bene pignorato che allega.

Per l'aggiornamento del Catasto sarà necessaria la redazione di nuova planimetria catastale in sostituzione di quella esistente. Non si procede all'aggiornamento per quanto si dirà nella SEZIONE "Regolarità Edilizia".



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	187	3-4		C2	1	90 mq	222 mq	237,05 €	T	si

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente del BENE 2 sub 3 graffato sub 4 - corte esclusiva- nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, non sussiste.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa configurazione di alcune aperture nei prospetti nord-ovest, nord-est e sud-est;
- assenza di copertura nell'ambiente posto a sud-est e diversa dimensione planimetrica dello stesso.

Per l'aggiornamento del Catasto sarà necessaria la redazione di nuova planimetria catastale in sostituzione di quella esistente. Non si procede all'aggiornamento per quanto si dirà nella SEZIONE "Regolarità Edilizia".

Il sottoscritto ctu riferisce di non poter dichiarare e confrontare la distribuzione interna degli ambienti poichè non è stato possibile accedervi come riferito nella SEZIONE "Dati generali e ubicazione".

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	149	4		F1		460 mq			T	

**Corrispondenza catastale**

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

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la consistenza del sub 4, riportata nell'elaborato planimetrico del 05.07.2007, già allegato, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, sussiste.



## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Sono stati richiesti a nome dell'esecutato, presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Cisterna di Latina e presso la banca dati on-line del comune di Milano i seguenti certificati, già inseriti in allegato:

- Certificato di Residenza;
- Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Sono stati richiesti a nome dell'esecutato, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cisterna di Latina e presso la banca dati on-line del Comune di Milano i seguenti certificati, già inseriti in allegato:

- Certificato di Residenza;
- Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Sono stati richiesti a nome dell'esecutato, presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Cisterna di Latina e presso la banca dati on-line del comune di Milano i seguenti certificati, già inseriti in allegato:

- Certificato di Residenza;
- Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

L'immobile risulta ad oggi nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale occupa l'immobile con vecchi mobili e suppellettili malridotti ed in stato di abbandono, senza avere alcun titolo. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel verbale di sopralluogo del 12/04/2022 ha dichiarato l'impegno a sgombrare il tutto quanto prima.

Il verbale di sopralluogo del 12/04/2022 viene allegato unitamente ai verbali del 28/05/2021 e del 26/07/2022.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Da informazioni assunte durante il sopralluogo del 28/05/2021, l'immobile risulta ad oggi nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale occupa l'immobile con attività di canile, senza avere alcun titolo.

Il verbale di sopralluogo del 28/05/2012 è già allegato unitamente ai verbali del 12/04/2022 e del 26/07/2022.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Non si evidenziano questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite nell'atto di provenienza.



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

L'immobile, da informazioni assunte durante i sopralluoghi, sembra essere stato oggetto di incendio negli anni passati; l'incendio e la mancata manutenzione derivante dallo stato di abbandono hanno danneggiato le finiture. Pertanto, lo stato conservativo è scadente.

La corte esclusiva risulta invasa dalla vegetazione spontanea che, in parte, sta invadendo anche il corpo di fabbrica; inoltre sono presenti oggetti edilizi ammucchiati (igloo e materiali vari sparsi).

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Lo stato conservativo dell'immobile è scadente. La corte esclusiva risulta libera da vegetazione spontanea; una parte, in prossimità del fabbricato, è recintata con paletti in ferro / telai in legno e rete metallica, probabilmente per svolgere l'attività di addestramento cani, la restante porzione non è delimitata.

Il sottoscritto ctu riferisce la mancanza della copertura dell'ambiente posto a sud-est dell'immobile.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre. L'area si presenta in terra battuta e risulta avere una manutenzione per lo più inesistente: la vegetazione spontanea occupa gran parte dell'area, ad ogni modo è presente un passaggio nella parte centrale che permette, al momento, solo l'ingresso pedonale ai beni part. 187 sub 5 graffato sub 6 -corte esclusiva- e sub 3 graffato sub 4 -corte esclusiva- (anch'essi beni oggetto di pignoramento).

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Il BENE 1 sub 5 graffato sub 6 -corte esclusiva- non ha parti comuni in quanto non rientra in un contesto condominiale.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Il BENE 2 sub 3 graffato sub 4 -corte esclusiva- non ha parti comuni in quanto non rientra in un contesto condominiale.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Il BENE 3 sub 4 non ha parti comuni in quanto non rientra in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Con riferimento all'estratto di mappa, foglio 82 particella 187 (ENTE URBANO) di HA. 0.83.70, che si allega, si specifica che tale terreno risulta libero da usi civici ma, di contro, risulterebbe gravato da canone di natura



enfiteutica perpetua che il Comune di Terracina fece a favore dell'O.N.C. nell'anno 1933, come attestato nel certificato emesso dal Dipartimento IV - Settore Vigilanza e Condoni Edilizi - Demolizioni ed Usi Civici - Servizio Usi Civici del comune di Terracina emesso in data 26/05/2022 richiesto dal sottoscritto ctu, che viene allegato. Sono state assunte informazioni presso l'ufficio competente sopra indicato circa la possibilità di affrancare l'enfiteusi perpetua. I costi da affrontare per tale operazione si indicano forfettariamente in circa € 12.000,00 e andranno così ripartiti: quota parte di interesse del sub 5 graffato sub 6 circa € 7.000,00; quota parte di interesse del sub 3 graffato sub 4 circa € 2.000,00; quota parte di interesse dei sub 7 e 8 (di terzi, non facenti parte della procedura) circa € 3.000,00.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Con riferimento all'estratto di mappa, foglio 82 particella 187 (ENTE URBANO) di HA. 0.83.70, già allegato, si specifica che tale terreno risulta libero da usi civici ma, di contro, risulterebbe gravato da canone di natura enfiteutica perpetua che il comune di Terracina fece a favore dell'O.N.C. nell'anno 1933 come attestato nel certificato emesso dal Dipartimento IV - Settore Vigilanza e Condoni Edilizi - Demolizioni ed Usi Civici - Servizio Usi Civici del Comune di Terracina in data 26/05/2022, già allegato. Il sottoscritto ctu ha assunto informazioni presso l'ufficio competente, sopra indicato, circa la possibilità di affrancare l'enfiteusi perpetua. I costi da affrontare per tale operazione si indicano forfettariamente in circa € 12.000,00 e andranno così ripartiti: quota parte di interesse dei sub 5 e 6 circa € 7.000,00; quota parte di interesse dei sub 3 e 4 circa € 2.000,00; quota parte di interesse dei sub 7 e 8 (di terzi, non facenti parte della procedura) circa € 3.000,00.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Con riferimento all'estratto di mappa, foglio 82 particella 149 (ENTE URBANO) di HA. 0.45.63, che si allega, si specifica che tale terreno risulta libero da usi civici ma, di contro, risulterebbe gravato da canone di natura enfiteutica perpetua che il Comune di Terracina fece a favore dell'O.N.C. nell'anno 1933 come attestato nel certificato emesso dal Dipartimento IV - Settore Vigilanza e Condoni Edilizi - Demolizioni ed Usi Civici - Servizio Usi Civici del Comune di Terracina in data 26/05/2022, già allegato.

Il sottoscritto ctu ha riscontrato, presso l'ufficio contratti del comune di Terracina, l'esistenza di un atto di affrancazione rep. 3921 del 04/01/2007 con il quale l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha chiesto al comune di Terracina di affrancare il terreno in questione della quota di canone derivante dal contratto di enfiteusi stipulato in data 08/06/1933, rep. 1519. Con questo atto "venne ceduta in enfiteusi perpetua da parte del comune di Terracina all'Opera Nazionale Combattenti parte della "Selva Marittima" sita in territorio amministrativo e censuario di Terracina con l'imposizione di un canone annuo a favore del comune di Terracina". L'atto di affrancazione viene allegato. Per quanto specificato, la particella 149 risulta libera da enfiteusi perpetua.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni con plinti e travi rovesce in cemento armato;

Esposizione Nord-Ovest;

Altezza interna utile 380 cm.;

Struttura portante a telaio in ferro costituita da pilastri a sezione tipo HE a sostegno di capriate anch'esse in ferro, orditura secondaria realizzata con profili di ferro scatolari rettangolari;

Solaio di calpestio in vespaio di pietra calcarea con sovrastante battuto di cemento con rete elettrosaldata;



Copertura, con tipologia a tetto a due falde, realizzata con pannelli in doppia lamiera grecata e strato isolante del tipo Tegopan;  
Tamponature perimetrali realizzate con pannelli sandwich, con doppio strato di lamiera grecata e materiale isolante interno, del tipo Isopan;  
Pareti interne parte intonacate e parte rivestite in gres;  
Pavimentazione interna in gres;  
Infissi esterni in metallo elettroverniciato;  
Infissi interni in legno tamburato;  
Impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario esistenti ma degradati e non funzionanti;  
Corte esclusiva presente.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Esposizione Nord-Ovest;  
Fondazioni continue in calcestruzzo armato;  
Struttura portante in muratura di blocchetti di calcestruzzo;  
Copertura, con tipologia a tetto a una falda, realizzata con pannelli in doppia lamiera grecata e strato isolante del tipo Tegopan;  
Infissi esterni in ferro, ove presenti;  
Impianti non verificati a causa di accesso interno negato;  
Corte esclusiva presente.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

Le caratteristiche costruttive, trattandosi di terreno non agricolo e non edificabile, asservito a fabbricati, sono assenti.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/03/2022, richiesto dal sottoscritto ctu al DIPARTIMENTO IV – AREA AMBIENTE , SVILUPPO SOSTENIBILE, VERDE PUBBLICO, URBANISTICA ED EDILIZIA Settore “URBANISTICA ed EDILIZIA SUE” del comune di Terracina.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta ad oggi nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale occupa l'immobile con vecchi mobili e suppellettili malridotti, senza avere alcun titolo. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel verbale di sopralluogo del 12/04/2022 ha dichiarato l'impegno a sgombrare il tutto quanto prima.

Il verbale è già in allegato. Si specifica che l'immobile risulta essere in stato di abbandono.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Da informazioni assunte durante il sopralluogo del 28/05/2021, l'immobile risulta ad oggi nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale occupa l'immobile con attività di canile, senza avere alcun titolo.

Il verbale di sopralluogo del 28/05/2012 è già allegato unitamente ai verbali del 12/04/2022 e del 26/07/2022.

### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto ctu precisa che l'area urbana pignorata (particella 149 sub 4) risulta essere un'area di connessione e di passaggio tra lo stradone interpoderale carrabile (di proprietà di terzi), che si dirama dalla strada Migliara 56, e la particella 187 sub 3-4-5-6 (beni pignorati).

### PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1987	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. Pisapia Raffaello	24/09/1987	83343	16590
		<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 07/12/2006	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento di bene immobile</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				5029	
<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>



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di provenienza ultraventennale non risulta depositato nel fascicolo. Il sottoscritto ctu, a seguito di ricerca, ha acquisito tale atto, rep. 83343 del 24.09.1987, notaio Dott. Raffaello Pisapia di Terracina, di provenienza ultraventennale, con il quale la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato gli immobili dai quali sono derivati gli immobili pignorati.

A tal proposito, il sottoscritto ctu precisa che l'attuale particella 187 (vedasi l'estratto di mappa foglio 82 particella 187 che si allega) ha avuto origine dalla soppressione per variazione geometrica delle particelle 184 e 186, nello specifico la particella 184 ha avuto origine dalla soppressione per frazionamento della particella 50 di maggior consistenza (vedasi lo stralcio catastale estrapolato dall'elaborato grafico prot. 87380 del 06/08/1998 che si allega), risultante essere oggetto di vendita dell'atto ultraventennale; la particella 186 ha avuto origine dalla soppressione per frazionamento della particella 148, che a sua volta ha avuto origine per frazionamento dalla particella 99 di maggior consistenza (vedasi lo stralcio catastale estrapolato dall'elaborato grafico prot. 87380 del 06/08/1998 che si allega), quest'ultima anche essa oggetto di vendita dell'atto su citato. Si allegano quattro visure attuali degli immobili soppressi e costituiti estrapolate dal sottoscritto ctu per risalire alla cronistoria catastale.

L'atto ultraventennale è stato acquisito, dal sottoscritto ctu, presso l'Archivio Notarile di Latina e viene inserito come allegato.

## BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1987	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. Pisapia Raffaello	24/09/1987	83343	16590
		<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 07/12/2006	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento di bene immobile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				5029	
		<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>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di provenienza ultraventennale non risulta depositato nel fascicolo. Il sottoscritto ctu, a seguito di ricerca, ha acquisito l'atto rep. 83343 del 24.09.1987, notaio Raffaello Pisapia di Terracina, di provenienza ultraventennale, con il quale la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato gli immobili dai quali sono derivati gli immobili pignorati.

A tal proposito, il sottoscritto ctu precisa che l'attuale particella 187 (vedasi l'estratto di mappa foglio 82 particella 187 che si allega) ha avuto origine dalla soppressione per variazione geometrica delle particelle 184 e 186, nello specifico la particella 184 ha avuto origine dalla soppressione per frazionamento della particella 50 di maggior consistenza (vedasi lo stralcio catastale estrapolato dall'elaborato grafico prot. 87380 del 06/08/1998 che si allega), risultante essere oggetto di vendita dell'atto ultraventennale; la particella 186 ha avuto origine dalla soppressione per frazionamento della particella 148, che a sua volta ha avuto origine per frazionamento dalla particella 99 di maggior consistenza (vedasi lo stralcio catastale estrapolato dall'elaborato grafico prot. 87380 del 06/08/1998 che si allega), quest'ultima anche essa oggetto di vendita dell'atto su citato. Sono già allegate quattro visure attuali degli immobili soppressi e costituiti estrapolate dal sottoscritto ctu per risalire alla cronistoria catastale.

L'atto di provenienza ultraventennale è stato acquisito, dal sottoscritto, presso l'Archivio Notarile di Latina ed è già inserito come allegato.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>24/09/1987</b> al <b>06/12/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. Pisapia Raffaello	24/09/1987	83343	16590
		<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 <b>07/12/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento di bene immobile</b>			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				5029	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		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;

L'atto di provenienza ultraventennale non risulta depositato nel fascicolo. Il sottoscritto ctu, a seguito di ricerca, ha acquisito l'atto rep. 83343 del 24.09.1987, notaio Dott. Raffaello Pisapia di Terracina, di provenienza ultraventennale, con il quale la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato gli immobili dai quali sono derivati gli immobili pignorati.

A tal proposito, il sottoscritto ctu precisa che l'attuale particella 149 ha avuto origine per frazionamento e soppressione dalla particella 99 di maggior consistenza (vedasi lo stralcio catastale estrapolato dall'elaborato grafico prot. 87380 del 06/08/1998 che si allega), quest'ultima anche'essa oggetto di vendita dell'atto su citato. Sono già allegate quattro visure attuali degli immobili soppressi e costituiti estrapolate dal sottoscritto ctu per risalire alla cronistoria catastale.

L'atto di provenienza ultraventennale è stato acquisito, dal sottoscritto, presso l'Archivio Notarile di Latina ed è già inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 17/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Velletri il 15/06/2020  
 Reg. gen. 10667 - Reg. part. 1496  
 Importo: € 100.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura



## Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Latina il 24/02/2021

Reg. gen. 4180 - Reg. part. 3103

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle seguenti formalità con i seguenti importi:

- Ipoteca giudiziale trascritta il 15/06/2020, R.P. 1496: costo minimo euro 294,00;

- Pignoramento trascritto il 24/02/2021, R.P. 3103: euro 294,00.

La data del 24/02/2021 indica la data di trascrizione del verbale di pignoramento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, aggiornate al 17/02/2022, che vengono inserite in allegato, sono risultate le formalità pregiudizievoli di cui sopra.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 17/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 15/06/2020

Reg. gen. 10667 - Reg. part. 1496

Importo: € 100.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Latina il 24/02/2021

Reg. gen. 4180 - Reg. part. 3103

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle seguenti formalità con i seguenti importi:

- Ipoteca giudiziale trascritta il 15/06/2020, R.P. 1496: costo minimo euro 294,00;
- Pignoramento trascritto il 24/02/2021, R.P. 3103: euro 294,00.

La data del 24/02/2021 indica la data di trascrizione del verbale di pignoramento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, aggiornate al 17/02/2022, già inserite in allegato, sono risultate le formalità pregiudizievoli di cui sopra.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 17/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 15/06/2020  
Reg. gen. 10667 - Reg. part. 1496  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Latina il 24/02/2021  
Reg. gen. 4180 - Reg. part. 3103  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle formalità in elenco con i seguenti importi:

- Ipoteca giudiziale trascritta il 15/06/2020, R.P. 1496: costo minimo euro 294,00;



- Pignoramento trascritto il 24/02/2021, R.P. 3103: euro 294,00.

La data del 24/02/2021 indica la data di trascrizione del verbale di pignoramento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, aggiornate al 17/02/2022, già inserite in allegato, sono risultate le formalità pregiudizievoli di cui sopra.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

L'assetto urbanistico del comune di Terracina è normato dal Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta N. 873 del 28/11/1972. L'area sulla quale insistono i beni oggetto di pignoramento è classificata, nel su citato P.R.G., come ZONA OMOGENEA "E" - Territorio Agricolo -.

Nel P.T.P.R., 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'area sulla quale insistono i beni pignorati risulta catalogata nella tavola A - sistemi ed ambiti del paesaggio - come paesaggio agrario di valore. Non si rilevano vincoli.

La destinazione d'uso dell'immobile pignorato, a carattere commerciale, è in contrasto con le prescrizioni di P.R.G., tale contrasto viene inficiato dalla richiesta di sanatoria in itinere (riferimento SEZIONE "Regolarità Edilizia").

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

L'assetto urbanistico del Comune di Terracina è normato dal Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta N. 873 del 28/11/1972. L'area sulla quale insistono i beni oggetto di pignoramento è classificata, nel su citato P.R.G., come ZONA OMOGENEA "E" - Territorio Agricolo -.

Nel P.T.P.R., 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'area sulla quale insistono i beni pignorati risulta catalogata nella tavola A - sistemi ed ambiti del paesaggio - come paesaggio agrario di valore. Non si rilevano vincoli.

La destinazione d'uso dell'immobile pignorato è in contrasto con le prescrizioni di P.R.G., tale contrasto viene inficiato dalla richiesta di sanatoria in itinere (riferimento SEZIONE "Regolarità Edilizia").

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

---

L'assetto urbanistico del comune di Terracina è normato dal Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta N. 873 del 28/11/1972. L'area sulla quale insistono i beni oggetto di pignoramento è classificata, nel su citato P.R.G., come ZONA OMOGENEA "E" - Territorio Agricolo -.

Nel P.T.P.R., 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'area sulla quale insistono i beni pignorati risulta catalogata nella tavola A - sistemi ed ambiti del paesaggio - come paesaggio agrario di valore. Non si rilevano vincoli.

E' già allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto ctu al comune di Terracina.

La destinazione d'uso dell'immobile pignorato è area urbana destinata a viale pedonale e carrabile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



## **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

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 non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata, dal sottoscritto ctu, presso il Settore Urbanistica ed Edilizia - S.U.E. ed il Settore Vigilanza e Condoni Edilizi, del comune di Terracina, sono emersi i seguenti fascicoli:

- Concessione Edilizia n. 2126 del 21/03/1991 relativa alla costruzione di un accessorio agricolo ad un piano (terra) da destinare a stalla, deposito mangimi, sementi e magazzino per il deposito di attrezzi e prodotti agricoli oltre ad un rustico per l'allevamento di animali da cortile;
- Domanda di Concessione edilizia per variante prot. 27773 del 15/04/1993, incluso elaborato grafico di progetto e relazione tecnica; comunicazione del Comune di Terracina prot. n. 42329 del 11/08/1993 con la quale si rende noto un rinvio deciso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 31/07/1993 volto ad acquisire ulteriore documentazione comprovante la necessità delle variazioni richieste dalla proprietà; relazione tecnica e tavola grafica, in aggiunta all'elaborato grafico presentato con prot. 27773 del 15/04/1993, aventi parere favorevole "a condizione" emesso dal comune di Terracina in data 27/10/1993;
- Concessione Edilizia n. 2502 del 28/12/1993, in variante alla c.e. n. 2126 del 23/03/1991, relativa alla costruzione di un accessorio agricolo ad un piano (terra) con un vano unico e servizi da destinare a deposito, pulitura ed incassamento ortaggi prodotti in azienda e a ricovero attrezzi agricoli, oltre ad un rustico ad un piano (terra) di n. 4 vani ad uso stalla, porcile, pollaio e ad una concimaia;
- Domanda di sanatoria prot. 27839 del 27/03/1995 presentata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art.39 della legge 724 del 23/12/1994, relativa ad un cambio di destinazione d'uso funzionale ad un capannone agricolo esistente per ottenere un locale adibito a "Circolo dopolavoro agricolo";
- Domanda di condono edilizio prot. 87380 del 06/08/1998 - pratica n. L/79 - presentata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art.39 della legge 724 del 23/12/1994, relativa alla costruzione di un fabbricato adibito ad attività commerciale e di un fabbricato adibito a deposito in difformità dalla c.e. n. 2126 del 21/03/1991 e dalla c.e. in variante n. 2502 del 28/12/1993, comprendente elaborato grafico, relazione tecnica illustrativa, dichiarazione sostitutiva di atto notorio e documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

I documenti sopra elencati vengono allegati.

Risulta tuttavia in essere l'iter di sanatoria ai sensi della Legge 724/94. E' stata versata, dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 31/12/1994, la somma di £ 8.217.000 (€ 4.243,73) a titolo di acconto per l'oblazione.

A seguito di confronto con il Capo Settore Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Settore "Vigilanza e Condoni Edilizi, Demolizioni e Usi Civici" del comune di Terracina, non sono stati evidenziati motivi ostativi per il rilascio della sanatoria.

Nel 1998 l'amministrazione comunale ha notificato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli importi dovuti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria: comunicazione prot. 87860 del 09/09/1998 con indicazione dell'importo dell'oblazione, calcolato in £ 75.061.743 (€ 38.766,16), a cui sottrarre l'importo dell'oblazione già versata in data 31/12/1994; comunicazione prot. 87861 del 09/09/1998 con indicazione del contributo degli oneri concessori calcolato in £ 91.825.516 (€ 47.423,92).

Il sottoscritto ctu specifica che la consistenza attuale del bene pignorato non coincide con la consistenza rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria su citata. Pertanto per i versamenti da calcolare andrà fatto riferimento alla consistenza attuale.



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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto ctu specifica che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nell'ultimo elaborato grafico del 06.08.1998, allegato alla domanda di sanatoria in itinere.

Le difformità consistono in:

- demolizione del locale cucina e del locale gruppo elettrogeno;
- diversa distribuzione degli spazi interni nel locale adibito ad attività ricettiva;
- diversa configurazione di alcune aperture nei prospetti nord-ovest e nord-est.

Per portare a conclusione l'iter della sanatoria sarà necessario predisporre un elaborato grafico aggiornato con le difformità evidenziate e consegnare tutta la documentazione richiesta ad integrazione dall'ufficio competente del comune di Terracina.

Il sottoscritto ctu, a seguito di confronto con l'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha effettuato un conteggio approssimativo delle somme da versare a saldo per la conclusione della pratica di sanatoria in itinere.

La somma sudetta si indica in circa € 177.000,00 inclusa di conteggi per oblazione, oneri, istruttoria comunale e interessi legali come per legge, calcolati alla data attuale.

Per la gestione burocratica della pratica di sanatoria, di cui sopra, occorrerà incaricare un tecnico che possa redigere la documentazione aggiornata richiesta ad integrazione dal comune di Terracina. L'importo di tale prestazione viene indicato in circa € 3.000,00 più iva ove dovuta per legge.

Il sottoscritto ctu specifica che l'importo di € 177.000,00 è indicativo e dovrà essere confermato dal tecnico comunale preposto, al momento della consegna di tutta la documentazione richiesta dal comune di Terracina.

Il sottoscritto ctu specifica che gli impianti termico, idrico-sanitario ed elettrico, dato lo stato di conservazione e manutenzione scadente, necessitano di rifacimento. L'importo occorrente per il rifacimento degli impianti non viene stabilito poichè il più probabile valore di mercato del bene pignorato, individuato, terrà conto dello stato conservativo e di manutenzione attuale.

In riferimento all'APE, il sottoscritto ctu non procede alla sua redazione ritenendo corretto e a vantaggio della procedura non redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto il bene non possiede ad oggi la sua corretta e potenziale legittimazione; sarà redatto qualora il Giudice lo ritenesse necessario.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

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 non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata, dal sottoscritto ctu, presso il Settore Urbanistica ed Edilizia - S.U.E. ed il Settore Vigilanza e Condoni Edilizi, del comune di Terracina, sono emersi i seguenti fascicoli:

- Concessione Edilizia n. 2126 del 21/03/1991 relativa alla costruzione di un accessorio agricolo ad un piano (terra) da destinare a stalla, deposito mangimi, sementi e magazzino per il deposito di attrezzi e prodotti agricoli oltre ad un rustico per l'allevamento di animali da cortile;
- Domanda di Concessione edilizia per variante prot. 27773 del 15/04/1993, incluso elaborato grafico di



progetto e relazione tecnica;

- Comunicazione del Comune di Terracina prot. n. 42329 del 11/08/1993 con la quale si rende noto un rinvio deciso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 31/07/1993 volto ad acquisire ulteriore documentazione comprovante la necessità delle variazioni richieste dalla proprietà;

- Relazione tecnica e tavola grafica, in aggiunta all'elaborato grafico presentato con prot. 27773 del 15/04/1993, aventi parere favorevole "a condizione" emesso dal comune di Terracina in data 27/10/1993;

- Concessione Edilizia n. 2502 del 28/12/1993, in variante alla c.e. n. 2126 del 231/03/1991, relativa alla costruzione di un accessorio agricolo ad un piano (terra) con un vano unico e servizi da destinare a deposito, pulitura ed incassamento ortaggi prodotti in azienda e a ricovero attrezzi agricoli, oltre ad un rustico ad un piano (terra) di n. 4 vani ad uso stalla, porcile, pollaio e ad una concimaia;

- Domanda di sanatoria prot. 27839 del 27/03/1995 presentata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art.39 della legge 724 del 23/12/1994, relativa ad un cambio di destinazione d'uso funzionale ad un capannone agricolo esistente per ottenere un locale adibito a "Circolo dopolavoro agricolo";

- Domanda di condono edilizio prot. 87380 del 06/08/1998 - pratica n. L/79 - presentata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai sensi dell'art.39 della legge 724 del 23/12/1994, relativa alla costruzione di un fabbricato adibito ad attività commerciale e di un fabbricato adibito a deposito in difformità dalla c.e. n. 2126 del 21/03/1991 e dalla c.e. in variante n. 2502 del 28/12/1993, comprendente elaborato grafico, relazione tecnica illustrativa, dichiarazione sostitutiva di atto notorio e documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

I documenti sopra elencati sono già allegati.

Risulta tuttavia in essere l'iter di sanatoria ai sensi della Legge 724/94. E' stata versata, dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 31/12/1994, la somma di £ 8.217.000 (€ 4.243,726) a titolo di acconto per l'oblazione.

A seguito di confronto con il Capo Settore Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Settore "Vigilanza e Condoni Edilizi, Demolizioni e Usi Civici" del comune di Terracina, non sono stati evidenziati motivi ostativi per il rilascio della sanatoria.

Nel 1998 l'amministrazione comunale ha notificato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli importi dovuti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria: comunicazione prot. 87860 del 09/09/1998 con indicazione dell'importo dell'oblazione, calcolato in £ 75.061.743 (€ 38.766,16), a cui sottrarre l'importo dell'oblazione già versata in data 31/12/1994; comunicazione prot. 87861 del 09/09/1998 con indicazione del contributo degli oneri concessori calcolato in £ 91.825.516 (€ 47.423,92). Il tutto è già stato specificato nella SEZIONE "Regolarità Edilizia" del Bene 1.

Il sottoscritto ctu specifica che la consistenza attuale del bene pignorato non coincide con la consistenza rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria su citata. Pertanto per i versamenti da calcolare andrà fatto riferimento alla consistenza attuale.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Il sottoscritto ctu specifica che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nell'ultimo elaborato grafico del 06.08.1998, allegato alla domanda di sanatoria in itinere.

Le difformità consistono in:

- assenza della tettoia in legno;
- diversa configurazione di alcune aperture nei prospetti nord-ovest, nord-est e sud-est;
- assenza di copertura nell'ambiente posto a sud-est (occorrerà ripristinare la copertura dell'ambiente in questione, il costo di tale incombenza è stimato in circa € 2.500,00, inclusa iva dovuta come per legge).

Per portare a conclusione l'iter della sanatoria sarà necessario predisporre un elaborato grafico aggiornato con le difformità evidenziate e consegnare l'eventuale documentazione richiesta ad integrazione dall'ufficio competente del comune di Terracina.

Il sottoscritto ctu, a seguito di confronto con l'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha effettuato un conteggio indicativo delle somme da versare a saldo per la conclusione della pratica di sanatoria in itinere.

La somma sudetta si indica in circa € 18.600,00 inclusa di conteggi per oblazione, oneri, istruttoria comunale e interessi legali come per legge, calcolati alla data attuale.

Per la gestione burocratica della pratica di sanatoria, di cui sopra, occorrerà incaricare un tecnico che possa redigere la documentazione aggiornata richiesta ad integrazione dal comune di Terracina. L'importo di tale prestazione viene indicato in circa € 3.000,00, più iva ove dovuta per legge.

Il sottoscritto ctu specifica che l'importo di € 18.600,00 è indicativo e dovrà essere confermato dal tecnico comunale preposto, al momento della consegna di tutta la documentazione richiesta dal comune di Terracina.

Il sottoscritto ctu presume che l'unità in parola non abbia impianti fatta eccezione per l'impianto elettrico. Dato lo stato di conservazione e manutenzione scadente dell'immobile, l'importo occorrente per il rifacimento dell'impianto elettrico, se presente, non viene stabilito poichè il più probabile valore di mercato del bene pignorato, individuato, terrà conto dello stato conservativo e di manutenzione attuale.

Il sottoscritto ctu riferisce che l'immobile pignorato non è fornito di certificazione energetica e non procede alla redazione della stessa poichè tale certificazione non risulta obbligatoria (decreto 26 giugno 2015).

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto riferisce che in data 05/07/2007 con protocollo n. LT0193307 è stata presentata variazione catastale avente causale divisione. Tale operazione ha comportato la costituzione dei seguenti sub:

- sub 2 e sub 3, di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento;
- sub 4, oggetto di pignoramento.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto ctu evidenzia la seguente questione: nell'atto di compravendita rep. 83343 del 24/09/1987, notaio Dr. Raffaello Pisapia, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava oltre agli immobili identificati al c.e. al foglio 82 particelle 50 e 99 (dai quali, tramite divisioni e frazionamenti, derivano le particelle oggetto della presente escuzione e nello specifico la particella 187) anche "quota di un quarto (1/4) indiviso della striscia di terreno adibita a stradone interpoderale, di are 9 e centiare 90, confinante col terreno suddetto, con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con fascia frangivento lungo la migliara 56, con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; distinto al catasto rustico al foglio 82, mappali: 108, di are 8.80 e 79, di are 1.10."

Il sottoscritto ctu, inoltre, evidenzia che la particella 187 ed anche la particella 149 sono raggiungibili dalla Via Migliara 56 esclusivamente attraverso le particelle sopra citate, 108 e 79.

Stante quanto sopra, in sede di vendita sarà opportuno costituire una servitù di passaggio con ogni mezzo e condutture a favore delle Particelle 187 e 149 e a carico delle Particelle 108 e 79, da esplicarsi sullo stradone interpoderale esistente suddetto.

Sarà oltremodo opportuno istituire una servitù di passaggio con ogni mezzo e condutture a favore della particella 187 (sub 3-4-5-6) e 149 (sub 4) a carico della Particella 149 (sub 2-3), da esplicarsi su piccola porzione di corte esclusiva (sub 3).

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto ctu evidenzia la seguente questione: nell'atto di compravendita rep. 83343 del 24/09/1987, notaio Dr. Raffaello Pisapia, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava oltre agli immobili identificati al c.e. al foglio 82 particelle 50 e 99 (dai quali, tramite divisioni e frazionamenti, derivano le particelle oggetto della presente escuzione e nello specifico la particella 187) anche "quota di un quarto (1/4) indiviso della striscia di terreno adibita a stradone interpoderale, di are 9 e centiare 90, confinante col terreno suddetto, con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con fascia frangivento lungo la migliara 56, con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; distinto al catasto rustico al foglio 82, mappali: 108, di are 8.80 e 79, di are 1.10."

Il sottoscritto ctu, inoltre, evidenzia che la particella 187 ed anche la particella 149 sono raggiungibili dalla Via Migliara 56 esclusivamente attraverso le particelle sopra citate, 108 e 79.

Stante quanto sopra, in sede di vendita sarà opportuno costituire una servitù di passaggio con ogni mezzo e condutture a favore delle Particelle 187 e 149 e a carico delle Particelle 108 e 79, da esplicarsi sullo stradone interpoderale esistente suddetto.

Sarà oltremodo opportuno istituire una servitù di passaggio con ogni mezzo e condutture a favore della particella 187 (sub 3-4-5-6) e 149 (sub 4) a carico della Particella 149 (sub 2-3), da esplicarsi su piccola porzione di corte esclusiva (sub 3).

## **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA MIGLIARA 56, SNC**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto ctu evidenzia la seguente questione: nell'atto di compravendita rep. 83343 del 24/09/1987, notaio Dr. Raffaello Pisapia, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava oltre agli immobili identificati al c.e. al foglio 82 particelle 50 e 99 (dai quali, tramite divisioni e frazionamenti, derivano le particelle oggetto della presente escuzione ed in particolare la particella 149) anche "quota di un quarto (1/4) indiviso della striscia di terreno adibita a stradone interpoderale, di are 9 e centiare 90, confinante col terreno suddetto, con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con fascia frangivento lungo la migliara 56, con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; distinto al catasto rustico al foglio 82, mappali: 108, di are 8.80 e 79, di are 1.10."

Il sottoscritto ctu, inoltre, evidenzia che la particella 187 ed anche la particella 149 sono raggiungibili dalla Via Migliara 56 esclusivamente attraverso le particelle sopra citate, 108 e 79.

Stante quanto sopra, in sede di vendita sarà opportuno costituire una servitù di passaggio con ogni mezzo e condutture a favore delle Particelle 149 (sub 4) e 187 (sub 3-4-5-6) e a carico delle Particelle 108 e 79, da esplicarsi sullo stradone interpoderale suddetto.

Sarà oltremodo opportuno istituire una servitù di passaggio con ogni mezzo e condutture a favore delle particelle 187 (sub 3-4-5-6) e 149 (sub 4) a carico della Particella 149 (sub 2-3), da esplicarsi su piccola porzione di corte esclusiva (sub 3).

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Via India snc, edificio 11/B, interno 37, piano 1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da certificato di Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio richiesto dal sottoscritto ctu all'Ufficio Stato Civile del comune di Cisterna di Latina; è residente nel comune di Sermoneta in Via della Sorgente come da Certificato di Residenza richiesto dal sottoscritto ctu tramite la banca dati on-line del comune di Milano. Tali certificati sono già inseriti in allegato.



## CONFINI

L'immobile confina con percorso pedonale interno sub 61, posto al piano primo, unità immobiliare sub 53 e unità immobiliare sub 55.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	22,05 mq	26,94 mq	1,00	26,94 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	3,53 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	9,83 mq	13,27 mq	0,33	4,38 mq	2,20 m	Secondo
Cabina idrica	3,28 mq	4,50 mq	0,33	1,49 mq	2,20 m	Secondo
Terrazza	8,30 mq	10,50 mq	0,20	2,10 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,91 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1994 al 16/05/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 918, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 185,92 Piano 1-2
Dal 17/05/1995 al 07/06/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 918, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 185,92 Piano 1-2
Dal 08/06/1995 al 16/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 918, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 185,92 Piano 1-2
Dal 17/11/2008 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 918, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 185,92



		Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 10/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 918, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 40 mq, tot. escluse aree scoperte 36 mq Rendita € 185,92 Piano 1-2
Dal 11/11/2015 al 06/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 918, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 40 mq, tot. escluse aree scoperte 36 mq Rendita € 185,92 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Viene allegata la visura catastale storica aggiornata al 06/09/2022.

Il sottoscritto ctu specifica che il bene pignorato è parte del terreno in C.T. al Foglio 54 Particella 918 - ENTE URBANO- di ha 00 are 31 ca 14.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	918	54		A2	3	2	40 mq, tot. escluse aree scoperte 36 mq	185,92 €	1-2	

### Corrispondenza catastale

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

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, sussiste ad eccezione della difformità, riscontrata dal sottoscritto ctu, costituita dall'esistenza, al piano secondo dell'immobile, di una porta che mette in comunicazione l'ambiente cabina idrica con l'ambiente stenditoio.

Tale piccola difformità risulta poco rilevante e può essere integrata nella pratica di definizione della sanatoria attualmente in itinere, come si dirà nella SEZIONE "Regolarità Edilizia".

La planimetria catastale in atti e la planimetria con indicazione della porta di collegamento attualmente



esistente vengono allegate.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati richiesti dal sottoscritto ctu, a nome dell'esecutato, presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Cisterna di Latina e presso la banca dati on-line del comune di Milano i seguenti certificati, già inseriti in allegato:

- Certificato di Residenza;
- Certificato di Stato di Famiglia;
- Estratto per Riassunto del Registro per gli Atti di Matrimonio.

## PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'abitazione presenta uno stato conservativo scadente.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

Tuttavia, lo scrivente ctu, a seguito di informazioni assunte presso gli uffici comunali e presso il comitato di quartiere Bella Farnia Mare, presieduto dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non ha rilevato alcuna traccia dell'esistenza di un condominio costituito.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il sottoscritto ctu specifica che sul terreno foglio 54 particella 918, sul quale insiste il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata, non esistono servitù, censo, livello, usi civici così come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.0017354-2022 rilasciato dall'Ufficio Area Vasta Tecnica IV-Settore X-Urbanistica, Condono, Antiabusivismo e Pianificazione del comune di Sabaudia. Il certificato di cui sopra viene allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:  
Fondazioni con plinti in cemento armato;  
Esposizione Nord;



Altezza interna utile 270 cm.;  
 Struttura portante in cemento armato;  
 Solai in latero-cemento;  
 Copertura, parte a terrazza praticabile parte a tetto;  
 Tamponature perimetrali realizzate in laterizi forati;  
 Pareti interne in laterizi;  
 Pavimentazione interna in gres;  
 Infissi esterni in legno;  
 Infissi interni in legno tamburato;  
 Scala interna a chiocciola in metallo;  
 Impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario esistenti;  
 Impianto di riscaldamento non esistente;  
 Scaldabagno elettrico per produzione di acqua calda sanitaria;  
 Posto auto esistente, in condivisione con altre tre unità immobiliari.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso, effettuato in data 12/04/2022, dal sottoscritto ctu in compagnia del custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'unità immobiliare pignorata risultava non abitata ed in stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1995 al 17/11/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. Ranucci Raffaele	08/06/1995	61972	12354
		<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>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



Viene allegato l'atto di provenienza ultraventennale, repertorio n. 61972 del 08/06/1995, Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Terracina, acquisito dal sottoscritto ctu presso l'Archivio Notarile di Latina.

Il sottoscritto ctu evidenzia che nell'atto sopra specificato viene stabilito quanto segue: "Detti immobili" (sub 25 graffato 26, sub 53, sub 54, sub 55) "hanno il diritto esclusivo di parcheggio nei posti auto scoperti contraddistinti in loco con i numeri 5, 6 e 7 e ubicati nell'area condominiale distinta con il mappale 918 sub 61."

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 17/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 15/06/2020  
Reg. gen. 10667 - Reg. part. 1496  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Latina il 24/02/2021  
Reg. gen. 4180 - Reg. part. 3103  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle seguenti formalità con i seguenti importi:

- Ipoteca giudiziale trascritta il 15/06/2020, R.P. 1496: costo minimo euro 294,00;
- Pignoramento trascritto il 24/02/2021, R.P. 3103: euro 294,00.

La data del 24/02/2021 indica la data di trascrizione del verbale di pignoramento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, aggiornate al 17/02/2022, che vengono inserite in allegato, sono risultate le formalità pregiudizievoli di cui sopra.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'assetto urbanistico del comune di Sabaudia è normato dal Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n.3729 del 02/08/1977 e successiva variante adottata con D.C.C. n. 43 del 29/07/2019.

Nello specifico, l'area su cui insiste il bene pignorato è interessata dallo strumento urbanistico Piano di Lottizzazione "Sooc. Coop. S.O.M.A.L.", approvato con D.C.C. n. 195 del 17/11/1978.

La destinazione urbanistica del Lotto 11/b è la seguente: Struttura Ricettiva Integrata - art. 4, 5 e 6 P.d.L. e tabelle di riferimento, art. 12 N.T.A. del P.R.G.

Nel P.T.P.R., 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'area sulla quale insiste il bene pignorato risulta catalogata nella tavola A - sistemi ed ambiti del paesaggio- Parte/"Sistema del Paesaggio Agrario", Paesaggio Agrario di Continuità (art. 27 N.T.A.) e Parte/"Sistema del Paesaggio insediativo", Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 N.T.A.).

L'area, inoltre, risulta vincolata ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/04 con D.M. 22/10/1964; pertanto le previsioni di PDL sono subordinate al rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico sovraordinato ed alla relativa disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela ivi previsti.

L'area è infine ricompresa nella perimetrazione stabilita con D.G.R. del Lazio del 19 marzo 1996, in attuazione della Direttiva 92/43/CEE (habitat), che ha definito le Zone di Protezione Speciale (ZPS) e nello specifico: ZPS IT6040015 "Parco Nazionale del Circeo".

Quanto sopra elencato è anche attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.0017354-2022 rilasciato dall'Ufficio Area Vasta Tecnica IV-Settore X-Urbanistica, Condono, Antiabusivismo e Pianificazione del comune di Sabaudia, che è già allegato nella SEZIONE "Servitù, censo, livello e usi civici".

La regolarità urbanistica è legata alla domanda di sanatoria in itinere meglio specificata nella SEZIONE "Regolarità edilizia".

## 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 diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata, dal sottoscritto ctu, presso l'Ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo del comune di Sabaudia, e dalla lettura dell'atto di provenienza ultraventennale rep. 61972 del 08/06/1995, Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Terracina, già allegato nella SEZIONE "Provenienza ventennale", emerge quanto segue:

- 1) l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 1935 del 29/07/1979;
- 2) la Concessione Edilizia su citata non è decaduta in quanto riconosciuta legittima e valida dal comune di Sabaudia con nota del 28/09/1994 prot. 4246/UT e firmata dal Sindaco del comune di Sabaudia;
- 3) per difformità edilizie è stata presentata al comune di Sabaudia, ai sensi della L. 47/85, domanda di sanatoria;
- 4) con nota prot. n. 0008100 del 04/04/2013, indirizzata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il comune di Sabaudia richiedeva la documentazione integrativa volta alla definizione della pratica di sanatoria;
- 5) con nota prot. n. 0025608 del 29/09/2016, indirizzata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il comune di Sabaudia comunicava l'avvio del procedimento amministrativo legato ai motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di condono edilizio presentata dalla Coopertiva Edilizia Nuova SAR 88 a.r.l. il 22/10/1992, prot. 16938 (Fasc. 2671), ex Somal (lotto 11/b) per inadempienza alla richiesta di documentazione integrativa effettuata dallo stesso comune in data 04/04/2013.

Il sottoscritto ctu comunica che la documentazione elencata al punto 1) reperita agli atti viene allegata; la



documentazione elencata al punto 2) non è stata reperita nel fascicolo edilizio giacente presso il comune di Sabaudia; la documentazione elencata al punto 3), relativa alla domanda di sanatoria in itinere e riferita all'intero lotto edificato (11/b), viene allegata insieme ai pagamenti delle somme ad oblazione calcolati al momento della presentazione della domanda di sanatoria per l'intero fabbricato costruito sul lotto; la nota elencata al punto 4) reperita agli atti viene allegata; la nota elencata al punto 5) reperita agli atti viene allegata. Il sottoscritto ctu riferisce che, da sua personale ricerca, non è stata reperita agli atti alcuna documentazione riguardante l'eventuale emissione del diniego. Quanto sopra è stato confermato verbalmente, a seguito di ulteriore ricerca interna, dal preposto Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Allo stato attuale la domanda di sanatoria risulta non conclusa; per riattivare l'iter procedurale e portarlo a conclusione sarà necessario presentare al comune di Sabaudia tutta la documentazione di cui alla nota su citata, prot. n. 0008100 del 04/04/2013, comprese le ulteriori incombenze derivate dal vincolo paesaggistico esistente.

Il sottoscritto ctu indica in circa euro 6.000,00 l'importo delle spese comunali e regionali, inclusi gli interessi legali alla data attuale, da sostenere e specifica che tale importo è indicativo e dovrà essere confermato dal tecnico comunale preposto, al momento della consegna di tutta la documentazione richiesta dal comune di Sabaudia.

Per la gestione burocratica della pratica di sanatoria, di cui sopra, occorrerà incaricare un tecnico che possa redigere la documentazione aggiornata richiesta ad integrazione dal comune di Sabaudia. L'importo di tale prestazione viene indicato in circa € 3.000,00, più iva ove dovuta per legge.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto ctu specifica che l'impianto termico non è esistente; gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dato lo stato di conservazione e manutenzione scadente necessitano di revisione ed eventuale adeguamento. Dato lo stato di conservazione e manutenzione scadente dell'immobile, l'importo occorrente per il rifacimento o eventuale adeguamento degli impianti non viene stabilito poichè il più probabile valore di mercato del bene pignorato, individuato, terrà conto dello stato conservativo e di manutenzione attuale.

In riferimento all'APE, il sottoscritto ctu non procede alla sua redazione ritenendo corretto e a vantaggio della procedura non redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto il bene non possiede ad oggi la sua corretta e potenziale legittimazione; sarà redatto qualora il Giudice lo ritenesse necessario.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono assenti vincoli ed oneri condominiali come già specificato nella SEZIONE "Parti comuni".

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Si ravvisa l'opportunità di procedere alla formazione di DUE LOTTI considerata la disomogeneità dei beni pignorati e l'appartenenza a due diversi comuni:

- Lotto 1 costituito dai beni siti nel comune di Terracina: Fabbricato Commerciale, Deposito e Area Urbana intesa con funzione di viale carrabile e pedonale di accesso ai due beni anzidetti.
- Lotto 2 costituito dal bene sito nel comune di Sabaudia: appartamento.

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

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc  
Trattasi di fabbricato commerciale, in C.E. al foglio 82 particella 187 sub 5 graffato con sub 6 -corte esclusiva-, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad Avellino (AV)il 24.09.1978, proprietà 1/1, ubicato al piano terra, inserito in zona agricola nel comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpodereale, di proprietà di terzi, e attraversamento della particella 149 parte sub 3, di proprietà di terzi e sub 4, bene anch'esso pignorato. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 187, Sub. 5-6, Categoria C2, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 245.820,00  
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.  
Nel caso specifico il sottoscritto ctu riferisce che il bene pignorato è localizzato in una area che ha accesso tramite stradone interpodereale privato e non è posizionato a ridosso della viabilità primaria - Via Migliara 56-.  
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile pignorato in questione.  
Per la determinazione del più probabile e giusto prezzo da attribuire al bene in esame sono state esperite indagini presso gli uffici competenti quali il Comune di Terracina (LT); l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina; effettuati i necessari sopralluoghi e svolta accurata indagine di mercato



presso agenzie immobiliari che si elencano qui di seguito: - Affiliato Tecnocasa Terracina Mare Srls, Via Lungo Linea Pio VI/Viale della Vittoria 82, Terracina; Affiliato Tecnorete Sabaudia Casa S.R.L., Corso Vittorio Emanuele II 19, a Sabaudia; - Affiliato Tecnocasa Sabaudia Mare Srl, Piazza del Comune n. 21 a Sabaudia; la consultazione di banche dati nazionali nonché la consultazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari 1° semestre 2022 (ultimo dato disponibile), zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare congruo il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda raggugliata dell'unità immobiliare in 700,00 €/mq.

Tenendo conto dello stato conservativo e di manutenzione dell'unità immobiliare, valutato, dal sottoscritto ctu, scadente, al più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie lorda raggugliata, di euro 700,00 €/mq, dedotto precedentemente, si ritiene di applicare un deprezzamento del 40% fissando quindi il più probabile valore unitario di stima in 420,00 €/mq (700,00 €/mq x 0,6) al metro quadrato di superficie lorda raggugliata.

Pertanto il più probabile valore di mercato viene fissato in € 428.820,00 (420,00 €/mq x 1021 mq).

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia (ai quali è stata detratta la somma relativa alla prima rata dell'oblazione già versata dall'ex proprietaria, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 31/12/1994, le spese tecniche e il costo dell'affrancazione dell'enfiteusi, indicati rispettivamente nelle SEZIONI "Regolarità Edilizia" e "Servitù, censo, livello e usi civici", ammontano a € 183.000,00 (€ 173.000,00 + € 7.000,00 + € 3.000,00).

Detraendo tale importo, che sarà a carico dell'acquirente, dal valore di stima, resta il valore finale di € 245.820,00 (€ 428.820,00 - € 183.000,00).

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc

Trattasi di magazzino, in C.E. al foglio 82 particella 187 sub 3 graffato con sub 4 -corte esclusiva-, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad Avellino (AV)il 24.09.1978, proprietà 1/1, ubicato al piano terra, inserito in zona agricola nel comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpoderale, di proprietà di terzi, e attraversamento della particella 149 parte sub 3, di proprietà di terzi, particella 149 sub 4 e particella 187 sub 5 graffato sub 6, beni anch'essi pignorati ed appartenenti allo stesso lotto 1. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 187, Sub. 3-4, Categoria C2, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 11.180,00

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.

Nel caso specifico il sottoscritto ctu riferisce che il bene pignorato è localizzato in una area che ha accesso tramite stradone interpoderale privato e non è posizionato a ridosso della viabilità primaria - Via Migliara 56-.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile pignorato in questione.

Per la determinazione del più probabile e giusto prezzo da attribuire al bene in esame sono state esperite indagini presso gli uffici competenti quali il comune di Terracina (LT); l'Agenzia delle Entrate -



Ufficio Provinciale di Latina; effettuati i necessari sopralluoghi e svolta accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari che si elencano qui di seguito: - Affiliato Tecnocasa Terracina Mare Srls, Via Lungo Linea Pio VI/Viale della Vittoria 82, Terracina; Affiliato Tecnorete Sabaudia Casa S.R.L., Corso Vittorio Emanuele II 19, a Sabaudia; - Affiliato Tecnocasa Sabaudia Mare Srl, Piazza del Comune n. 21 a Sabaudia; la consultazione di banche dati nazionali nonché la consultazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari 1° semestre 2022 (ultimo dato disponibile), zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare congruo il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata dell'unità immobiliare in 400,00 €/mq.

Tenendo conto dello stato conservativo e di manutenzione dell'unità immobiliare, valutato, dal sottoscritto ctu, scadente, al più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata, di 400,00 €/mq dedotto precedentemente, si ritiene di applicare un deprezzamento del 40% fissando quindi il più probabile valore unitario di stima in 240,00 €/mq (400,00 €/mq x 0,6) al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata.

Pertanto il più probabile valore di mercato viene fissato in € 37.288,80 (240,00 €/mq x 155,37 mq).

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, le spese tecniche, il costo dell'affrancazione dell'enfiteusi ed il costo per il ripristino della copertura nell'ambiente attualmente scoperto, indicati nelle SEZIONI "Regolarità Edilizia" e "Servitù, censo, livello e usi civici", ammontano ad € 26.100,00 (€ 18.600,00 + € 2.000,00 + € 3.000,00 + € 2.500,00).

Detraendo tale importo, che sarà a carico dell'acquirente, dal valore di stima, resta il valore finale di € 11.188,80 (€ 37.288,80-€ 26.100,00), arrotondato a € 11.180,0

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc

Trattasi di area urbana, in C.E. al foglio 82 particella 149 sub 4, avente estensione di 460 mq ed intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad Avellino (AV) il 24.09.1978, per la proprietà 1/1, inserita in zona agricola del comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpoderale, di proprietà di terzi, e piccolo attraversamento della particella 149 parte sub 2-3, anch'esso di proprietà di terzi. Allo stato di fatto l'area urbana in questione costituisce un viale di accesso al Bene 1 ed al Bene 2. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 149, Sub. 4, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 6.900,00

Per la stima del BENE 3, resta valido tutto quanto già illustrato nella stima del BENE 1 e del Bene 2; considerato che il BENE 3 è terreno non agricolo e non edificabile ma classificato come area urbana, assolve alla funzione di servizio ai fabbricati presenti, fungendo da viale pedonale e carrabile di accesso al Bene 1 ed al Bene 2. Pertanto il valore unitario di 15 €/mq. appare congruo. Tale valore unitario determina in € 6.900,00 (15,00 €/mq x 460 mq) il valore del BENE 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc	1021,00 mq	420,00 €/mq	€ 428.820,00	100,00%	€ 245.820,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Terracina (LT) - Via	155,37 mq	240,00 €/mq	€ 37.288,80	100,00%	€ 11.180,00



Migliara 56, snc					
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc	460,00 mq	15,00 €/mq	€ 6.900,00	100,00%	€ 6.900,00
Valore di stima:					€ 263.900,00

## LOTTO 2

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Via India snc, edificio 11/B, interno 37, piano 1-2  
 Trattasi di unità immobiliare monolocale ad uso residenziale, facente parte di un complesso immobiliare ubicato in località "Bella Farnia", inserita nel lotto "11/B" del Consorzio "Bella Farnia Mare", localizzato a poco meno di 2 Km dalla costa marina del comune di Sabaudia. L'unità immobiliare suddetta è contraddistinta in C.E. al foglio 54 particella 918 sub 54 ed intestata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad Avellino (AV) il 24.09.1978, proprietà 1/1. Il fabbricato, del quale l'unità fa parte, si sviluppa su tre livelli con unità residenziali poste a schiera ed è strutturato da un'area condominiale nella quale due percorsi pedonali posti all'interno, uno a piano terra ed uno al piano primo, permettono l'accesso alle diverse unità immobiliari presenti. L'unità immobiliare pignorata si articola su due piani, piano primo (monolocale, balcone) e piano secondo (stenditoio, cabina idrica, terrazzo). La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche. Nel area condominiale sopra specificata, in C.E. foglio 54 particella 918 sub 61, sono presenti tre posti auto scoperti, contraddistinti in loco con i numeri 5, 6 e 7, per i quali l'unità immobiliare pignorata ha diritto esclusivo di parcheggio unitamente ad altre tre unità immobiliari, come riportato nell'atto di provenienza ultra ventennale rep. 61972 del 08/06/1995, che viene allegato, e meglio specificato nella SEZIONE "Provenienza ventennale".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 918, Sub. 54, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 17.930,00

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.

Nel caso specifico il sottoscritto ctu riferisce che l'intero complesso residenziale, insieme a parte delle costruzioni limitrofe, è abitato da extracomunitari per lo più occupati in lavori stagionali, che risiedono nelle unità immobiliari con un grado di affollamento superiore alla ricettività degli alloggi stessi ed inoltre la zona risulta poco curata.

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 pignorati.

Per la determinazione del più probabile e giusto prezzo da attribuire al bene in esame sono state esperite indagini presso gli uffici competenti quali il comune di Sabaudia (LT); l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina; effettuati i necessari sopralluoghi e svolta accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari che si elencano qui di seguito: - Affiliato Tecnocasa Sabaudia Mare Srl, Piazza del Comune n. 21 a Sabaudia; - Sabaudia Immobiliare di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Piazza Santa Barbara n. 14 a Sabaudia; la consultazione di banche dati nazionali nonché la consultazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari 1° semestre 2022 (ultimo dato disponibile), zona Periferica/BELLA



FARNIA, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare congruo il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata dell'unità immobiliare in 1.250,00 €/mq.

Tenendo conto dello stato conservativo e di manutenzione dell'unità immobiliare, valutato, dal sottoscritto ctu, scadente, al più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata, di 1.250,00 €/mq dedotto precedentemente, si ritiene di applicare un deprezzamento del 40% fissando quindi il più probabile valore unitario di stima in 750,00 €/mq (1.250,00 €/mq x 0,6) al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata.

Pertanto il più probabile valore di mercato viene fissato in € 26.932,50 (750,00 €/mq x 35,91 mq).

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, indicati nella SEZIONE "Regolarità Edilizia", ammontano a € 9.000,00. Detraendo tale importo, che sarà a carico dell'acquirente, dal valore di stima, resta il valore finale di € 17.932,50 (€ 26.932,50-€ 9.000,00), arrotondato a € 17.930,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Sabaudia (LT) - Via India snc, edificio 11/B, interno 37, piano 1-2	35,91 mq	750,00 €/mq	€ 26.932,50	100,00%	€ 17.930,00
				Valore di stima:	€ 17.930,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve o particolarità 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.

Fondi, li 04/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bodesmo Claudia



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO1\_Allegato1\_3VisureCatastaliStoriche
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - LOTTO1\_Allegato2\_4VisureAttualiImmSoppCostituiti
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - LOTTO1\_Allegato3\_2PlanimetrieCatastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - LOTTO1\_Allegato4\_1ElaboratoPlanimetrico
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Allegato5\_2EstrattiDiMappaFoglio82
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO1\_Allegato6\_RilieviCTU
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO1\_Allegato7\_IspezioniIpotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO1\_Allegato8\_1CertResidenza\_1EstrattiRegistroAttoMatr
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - LOTTO1\_Allegato9\_1AttoUltraventennale
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica - LOTTO1\_Allegato10\_CertificatoDestUrb
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO1\_Allegato11\_CertificatoEsistenzaUsiCivici\_Enfiteusi
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - LOTTO1\_Allegato12\_TitoliEdilizi
- ✓ N° 13 Foto - LOTTO1\_Allegato13\_FotoInternoEdEsterno
- ✓ N° 14 Ortofoto - LOTTO1\_Allegato14\_FotoSatellitare
- ✓ N° 15 Altri allegati - LOTTO1\_Allegato15\_VerballiDiAccesso
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - LOTTO2\_Allegato16\_1VisuraCatastaleStorica
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - LOTTO2\_Allegato17\_1PlanimetriaCatastale
- ✓ N° 18 Altri allegati - LOTTO2\_Allegato18\_1ElaboratoPlanimetrico
- ✓ N° 19 Estratti di mappa - LOTTO2\_Allegato19\_1EstrattoDiMappaFoglio918
- ✓ N° 20 Altri allegati - LOTTO2\_Allegato20\_IspezioniIpotecarie
- ✓ N° 21 Altri allegati - LOTTO2\_Allegato21\_1CertResidenza\_1EstrattoRiassRegAttoMatr
- ✓ N° 22 Atto di provenienza - LOTTO2\_Allegato22\_1AttoUltraventennale
- ✓ N° 23 Certificato destinazione urbanistica - LOTTO2\_Allegato23\_CertificatoDestinazioneUrbanistica
- ✓ N° 24 Concessione edilizia - LOTTO2\_Allegato24\_C.E.1935\_DomandaSanatoria1992
- ✓ N° 25 Altri allegati - LOTTO2\_Allegato25\_RichDocIntegrSanat\_AvvioProcAmm
- ✓ N° 26 Foto - LOTTO2\_Allegato26\_FotoInternoEdEsterno
- ✓ N° 27 Ortofoto - LOTTO2\_Allegato27\_FotoSatellitare
- ✓ N° 28 Altri allegati - LOTTO2\_Allegato28\_VerballiDiAccesso



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc  
Trattasi di fabbricato commerciale, in C.E. al foglio 82 particella 187 sub 5 graffato con sub 6 -corte esclusiva-, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad Avellino (AV)il 24.09.1978, proprietà 1/1, ubicato al piano terra, inserito in zona agricola nel comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpoderale, di proprietà di terzi, e attraversamento della particella 149 parte sub 3, di proprietà di terzi e sub 4, bene anch'esso pignorato. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 187, Sub. 5-6, Categoria C2, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del comune di Terracina è normato dal Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta N. 873 del 28/11/1972. L'area sulla quale insistono i beni oggetto di pignoramento è classificata, nel su citato P.R.G., come ZONA OMOGENEA "E" - Territorio Agricolo -. Nel P.T.P.R., 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'area sulla quale insistono i beni pignorati risulta catalogata nella tavola A - sistemi ed ambiti del paesaggio - come paesaggio agrario di valore. Non si rilevano vincoli. La destinazione d'uso dell'immobile pignorato, a carattere commerciale, è in contrasto con le prescrizioni di P.R.G., tale contrasto viene inficiato dalla richiesta di sanatoria in itinere (riferimento SEZIONE "Regolarità Edilizia").
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc  
Trattasi di magazzino, in C.E. al foglio 82 particella 187 sub 3 graffato con sub 4 -corte esclusiva-, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad Avellino (AV)il 24.09.1978, proprietà 1/1, ubicato al piano terra, inserito in zona agricola nel comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpoderale, di proprietà di terzi, e attraversamento della particella 149 parte sub 3, di proprietà di terzi, particella 149 sub 4 e particella 187 sub 5 graffato sub 6, beni anch'essi pignorati ed appartenenti allo stesso lotto 1. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 187, Sub. 3-4, Categoria C2, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del Comune di Terracina è normato dal Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta N. 873 del 28/11/1972. L'area sulla quale insistono i beni oggetto di pignoramento è classificata, nel su citato P.R.G., come ZONA OMOGENEA "E" - Territorio Agricolo -. Nel P.T.P.R., 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'area sulla quale insistono i beni pignorati risulta catalogata nella tavola A - sistemi ed ambiti del paesaggio - come paesaggio agrario di valore. Non si rilevano vincoli. La destinazione d'uso dell'immobile pignorato è in contrasto con le prescrizioni di P.R.G., tale contrasto viene inficiato dalla richiesta di sanatoria in itinere (riferimento SEZIONE "Regolarità Edilizia").
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc  
Trattasi di area urbana, in C.E. al foglio 82 particella 149 sub 4, avente estensione di 460 mq ed intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad Avellino (AV)il 24.09.1978, per la proprietà 1/1, inserita in zona agricola del comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpoderale, di proprietà di terzi, e piccolo attraversamento della particella 149 parte sub 2-3, anch'esso di proprietà di terzi. Allo stato di fatto l'area urbana in questione costituisce un viale di accesso al Bene 1 ed al Bene 2. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione



pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 149, Sub. 4, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del comune di Terracina è normato dal Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta N. 873 del 28/11/1972. L'area sulla quale insistono i beni oggetto di pignoramento è classificata, nel su citato P.R.G., come ZONA OMOGENEA "E" - Territorio Agricolo -. Nel P.T.P.R., 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'area sulla quale insistono i beni pignorati risulta catalogata nella tavola A - sistemi ed ambiti del paesaggio - come paesaggio agrario di valore. Non si rilevano vincoli. E' già allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto ctu al comune di Terracina. La destinazione d'uso dell'immobile pignorato è area urbana destinata a viale pedonale e carrabile.

## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Via India snc, edificio 11/B, interno 37, piano 1-2 Trattasi di unità immobiliare monolocale ad uso residenziale, facente parte di un complesso immobiliare ubicato in località "Bella Farnia", inserita nel lotto "11/B" del Consorzio "Bella Farnia Mare", localizzato a poco meno di 2 Km dalla costa marina del comune di Sabaudia. L'unità immobiliare suddetta è contraddistinta in C.E. al foglio 54 particella 918 sub 54 ed intestata all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad Avellino (AV) il 24.09.1978, proprietà 1/1. Il fabbricato, del quale l'unità fa parte, si sviluppa su tre livelli con unità residenziali poste a schiera ed è strutturato da un'area condominiale nella quale due percorsi pedonali posti all'interno, uno a piano terra ed uno al piano primo, permettono l'accesso alle diverse unità immobiliari presenti. L'unità immobiliare pignorata si articola su due piani, piano primo (monolocale, balcone) e piano secondo (stenditoio, cabina idrica, terrazzo). La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche. Nel area condominiale sopra specificata, in C.E. foglio 54 particella 918 sub 61, sono presenti tre posti auto scoperti, contraddistinti in loco con i numeri 5, 6 e 7, per i quali l'unità immobiliare pignorata ha diritto esclusivo di parcheggio unitamente ad altre tre unità immobiliari, come riportato nell'atto di provenienza ultra ventennale rep. 61972 del 08/06/1995, che viene allegato, e meglio specificato nella SEZIONE "Provenienza ventennale". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 918, Sub. 54, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del comune di Sabaudia è normato dal Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n.3729 del 02/08/1977 e successiva variante adottata con D.C.C. n. 43 del 29/07/2019. Nello specifico, l'area su cui insiste il bene pignorato è interessata dallo strumento urbanistico Piano di Lottizzazione "Sooc. Coop. S.O.M.A.L.", approvato con D.C.C. n. 195 del 17/11/1978. La destinazione urbanistica del Lotto 11/b è la seguente: Struttura Ricettiva Integrata - art. 4, 5 e 6 P.d.L. e tabelle di riferimento, art. 12 N.T.A. del P.R.G. Nel P.T.P.R., 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'area sulla quale insiste il bene pignorato risulta catalogata nella tavola A - sistemi ed ambiti del paesaggio- Parte/"Sistema del Paesaggio Agrario", Paesaggio Agrario di Continuità (art. 27 N.T.A.) e Parte/"Sistema del Paesaggio insediativo", Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 N.T.A.). L'area, inoltre, risulta vincolata ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/04 con D.M. 22/10/1964; pertanto le previsioni di PDL sono subordinate al rispetto delle disposizione dello strumento urbanistico sovraordinato ed alla relativa disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela ivi previsti. L'area è infine ricompresa nella perimetrazione stabilita con D.G.R. del Lazio del 19 marzo 1996, in attuazione della Direttiva 92/43/CEE (habitat), che ha definito le Zone di Protezione Speciale (ZPS) e nello specifico: ZPS IT6040015 "Parco Nazionale del Circeo". Quanto sopra elencato è anche attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.0017354-2022 rilasciato dall'Ufficio Area Vasta Tecnica IV-Settore X-Urbanistica, Condono, Antiabusivismo e Pianificazione del comune di



Sabaudia, che è già allegato nella SEZIONE "Servitù, censo, livello e usi civici". La regolarità urbanistica è legata alla domanda di sanatoria in itinere meglio specificata nella SEZIONE "Regolarità edilizia".



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

<b>Bene N° 1 - Fabbricato commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 187, Sub. 5-6, Categoria C2, Graffato si	<b>Superficie</b>	1021,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, da informazioni assunte durante i sopralluoghi, sembra essere stato oggetto di incendio negli anni passati; l'incendio e la mancata manutenzione derivante dallo stato di abbandono hanno danneggiato le finiture. Pertanto, lo stato conservativo è scadente. La corte esclusiva risulta invasa dalla vegetazione spontanea che, in parte, sta invadendo anche il corpo di fabbrica; inoltre sono presenti oggetti edilizi ammassati (igloo e materiali vari sparsi).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato commerciale, in C.E. al foglio 82 particella 187 sub 5 graffato con sub 6 -corte esclusiva-, intestato a **** Omissis **** nato ad Avellino (AV)il 24.09.1978, proprietà 1/1, ubicato al piano terra, inserito in zona agricola nel comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpodereale, di proprietà di terzi, e attraversamento della particella 149 parte sub 3, di proprietà di terzi e sub 4, bene anch'esso pignorato. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.		
<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		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 187, Sub. 3-4, Categoria C2, Graffato si	<b>Superficie</b>	155,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è scadente. La corte esclusiva risulta libera da vegetazione spontanea; una parte, in prossimità del fabbricato, è recintata con paletti in ferro / telai in legno e rete metallica, probabilmente per svolgere l'attività di addestramento cani, la restante porzione non è delimitata. Il sottoscritto ctu riferisce la mancanza della copertura dell'ambiente posto a sud-est dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di magazzino, in C.E. al foglio 82 particella 187 sub 3 graffato con sub 4 -corte esclusiva-, intestato a **** Omissis **** nato ad Avellino (AV)il 24.09.1978, proprietà 1/1, ubicato al piano terra, inserito in zona agricola nel comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpodereale, di proprietà di terzi, e attraversamento della particella 149 parte sub 3, di proprietà di terzi, particella 149 sub 4 e particella 187 sub 5 graffato sub 6, beni anch'essi pignorati ed appartenenti allo stesso lotto 1. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.		
<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

<b>Bene N° 3 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Via Migliara 56, snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 149, Sub. 4, Categoria F1	<b>Superficie</b>	460,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre. L'area si presenta in terra battuta e risulta avere una manutenzione per lo più inesistente: la vegetazione spontanea occupa gran parte dell'area, ad ogni modo è presente un passaggio nella parte centrale che permette, al momento, solo l'ingresso pedonale ai beni part. 187 sub 5 graffato sub 6 -corte esclusiva- e sub 3 graffato sub 4 -corte esclusiva- (anch'essi beni oggetto di pignoramento).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di area urbana, in C.E. al foglio 82 particella 149 sub 4, avente estensione di 460 mq ed intestata a **** Omissis ****, nato ad Avellino (AV)il 24.09.1978, per la proprietà 1/1, inserita in zona agricola del comune di Terracina. Si accede al bene dalla Via Migliara 56 con passaggio carrabile su esistente stradone interpodereale, di proprietà di terzi, e piccolo attraversamento della particella 149 parte sub 2-3, anch'esso di proprietà di terzi. Allo stato di fatto l'area urbana in questione costituisce un viale di accesso al Bene 1 ed al Bene 2. La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sabaudia (LT) - Via India snc, edificio 11/B, interno 37, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 918, Sub. 54, Categoria A2	<b>Superficie</b>	35,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione presenta uno stato conservativo scadente.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare monolocale ad uso residenziale, facente parte di un complesso immobiliare ubicato in località "Bella Farnia", inserita nel lotto "11/B" del Consorzio "Bella Farnia Mare", localizzato a poco meno di 2 Km dalla costa marina del comune di Sabaudia. L'unità immobiliare suddetta è contraddistinta in C.E. al foglio 54 particella 918 sub 54 ed intestata all'esecutato **** Omissis **** nato ad Avellino (AV)il 24.09.1978, proprietà 1/1. Il fabbricato, del quale l'unità fa parte, si sviluppa su tre livelli con unità residenziali poste a schiera ed è strutturato da un'area condominiale nella quale due percorsi pedonali posti all'interno, uno a piano terra ed uno al piano primo, permettono l'accesso alle diverse unità immobiliari presenti. L'unità immobiliare pignorata si articola su due piani, piano primo (monolocale, balcone) e piano secondo (stenditoio, cabina idrica, terrazzo). La zona è scarsamente provvista di opere di urbanizzazione pubbliche. Nel area condominiale sopra specificata, in C.E. foglio 54 particella 918 sub 61, sono presenti tre posti auto scoperti, contraddistinti in loco con i numeri 5, 6 e 7, per i quali l'unità		



	immobiliare pignorata ha diritto esclusivo di parcheggio unitamente ad altre tre unità immobiliari, come riportato nell'atto di provenienza ultra ventennale rep. 61972 del 08/06/1995, che viene allegato, e meglio specificato nella SEZIONE "Provenienza ventennale".
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

