

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Chiominto Ersilia, nell'Esecuzione Immobiliare 406/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	10
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	16
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	17
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 406/2018 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 240.353,07</b> .....	24

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T .....	25

## INCARICO

---

All'udienza del 16/05/2022, il sottoscritto Ing. Chiominto Ersilia, con studio in Via Pierluigi Da Palestrina, 69 - 04100 - Latina (LT), email [ersiliachiominto@libero.it](mailto:ersiliachiominto@libero.it), PEC [ersilia.chiominto@ingpec.eu](mailto:ersilia.chiominto@ingpec.eu), Tel. 339 37 64 903, Fax 0773 17 13 770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.2894368,13.2214543,17)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T (Coord. Geografiche: 41.2895197,13.2228515)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

Trattasi di appartamento ubicato in zona periferica, sito al piano secondo di una palazzina di cinque piani fuori terra con relativa corte comune. L'immobile è composto da salone, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi. Presenta buone rifiniture. Si accede al condominio attraverso un cancello carrabile e uno pedonale.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

---

Trattasi di garage ubicato in zona periferica, sito al piano terra di una palazzina di cinque piani fuori terra con relativa corte comune composto da un unico locale con porta basculante.

Si accede all'immobile passando dal cancello automatico carrabile o da quello pedonale che delimitano l'ingresso al condominio.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il terreno su cui sorge il fabbricato è di proprietà del Comune di Terracina. Dello stesso è stato acquistato dall'ALBA Cooperativa a responsabilità limitata con atto del 14/04/1977 il diritto di superficie per 99 anni rinnovabile.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il terreno su cui sorge il fabbricato è di proprietà del Comune di Terracina. Dello stesso è stato acquistato dall'ALBA Cooperativa a responsabilità limitata con atto del 14/04/1977 il diritto di superficie per 99 anni rinnovabile.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

L'immobile confina con l'appartamento censito in catasto fabbricati del Comune di Terracina al foglio 124 part. 2115 sub. 25, con il vano scala condominiale e affaccia sulla particella 2067.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

L'immobile confina con i garage censiti in catasto fabbricati del Comune di Terracina al foglio 124 part. 2115 sub. 16 e sub 19 e con la particella 2067.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,40 mq	126,60 mq	1,00	126,60 mq	2,85 m	2
Balcone coperto	17,50 mq	17,50 mq	0,30	5,25 mq	2,85 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,80 mq	20,20 mq	1,00	20,20 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1991 al 22/07/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 2115, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Piano 2
Dal 22/07/1998 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 2115, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 721,75 Piano 2
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 2115, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 637,82 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 2115, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 134 mq escluse aree scoperte 127 mq Rendita € 637,82 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1991 al 22/07/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 2115, Sub. 15 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Piano T
Dal 22/07/1998 al 19/11/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 2115, Sub. 15 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Rendita € 88,31 Piano T
Dal 19/11/2010 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 2115, Sub. 15 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 83,67 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	124	2115	24		A2	2	6,5 vani	134 mq escluse aree scoperte 127 mq	637,82 €	2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi ad oggi risulta non corrispondente con la planimetria catastale in quanto è presente in cucina una finestra a parapetto non rappresentata in planimetria. Tale finestra risulta posizionata in maniera diversa anche dall'ultimo titolo abilitativo. Inoltre non è presente nel soggiorno il muretto divisorio riportato in planimetria.

Tali difformità sono state riportate nello specifico allegato "difformità riscontrate".

Tali modifiche potranno essere regolarizzate presentando una SCIA in sanatoria. Il costo stimato tra oneri e spese tecniche è pari a 2.500,00 euro.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	124	2115	15		C6	4	18		83,67 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi ad oggi risulta non corrispondente con la planimetria catastale in quanto non è presente nessuna tramezzatura interna.

Tale difformità è stata riportata nello specifico allegato "difformità riscontrata" e potrà essere regolarizzata presentando una CILA in sanatoria. Il costo stimato tra oneri e spese tecniche è pari a 2.000,00 euro.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

I beni oggetto di procedura esecutiva censiti al catasto di Terracina al foglio 124 particella 2115 sub.24 e 15 sono stati conferiti dai coniugi esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel fondo patrimoniale stipulato con atto notar Schiano del 22/07/1998. Tale fondo patrimoniale è stato oggetto di revocatoria ex art. 2901 c.c., pronunciata con la sentenza 2294/05 del Tribunale di Latina e confermata con la sentenza 7270/14 emessa dalla Corte di Appello di Roma.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

I beni oggetto di procedura esecutiva censiti al catasto di Terracina al foglio 124 particella 2115 sub.24 e 15 sono stati conferiti dai coniugi esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel fondo patrimoniale stipulato con atto notar Schiano del 22/07/1998. Tale fondo patrimoniale è stato oggetto di revocatoria ex art. 2901 c.c., pronunciata con la sentenza 2294/05 del Tribunale di Latina e confermata con la sentenza 7270/14 emessa dalla Corte di Appello di Roma.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

L'immobile è stato edificato sull'area di proprietà del Comune di Terracina con stipula di convenzione "PEEP". Le convenzioni "PEEP", perfezionate ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865 in diritto di superficie pongono limiti alla determinazione del prezzo di cessione (comma 8, lett. e); pongono limiti soggettivi per l'effettuazione della vendita e il vincolo "prima casa".

Tali vincoli di prezzo, prima casa, rivendita e i requisiti soggettivi, in sede di asta giudiziaria, non trovano applicazione, mentre trovano applicazione all'interno delle compravendite tra privati e quindi nell'eventuale rivendita dell'immobile.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

---

L'immobile è stato edificato sull'area di proprietà del Comune di Terracina con stipula di convenzione "PEEP". Le convenzioni "PEEP", perfezionate ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865 in diritto di superficie pongono limiti alla determinazione del prezzo di cessione (comma 8, lett. e); pongono limiti soggettivi per l'effettuazione della vendita e il vincolo "prima casa".

Tali vincoli di prezzo, prima casa, rivendita e i requisiti soggettivi, in sede di asta giudiziaria, non trovano applicazione, mentre trovano applicazione all'interno delle compravendite tra privati e quindi nell'eventuale rivendita dell'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

L'immobile si trova ad oggi in buono stato conservativo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

---

L'immobile si trova ad oggi in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

L'immobile fa parte del condominio denominato "ALBA", e le parti comuni consistono nell'androne, vano scala, ascensore, corte, portico e giardino.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

---

L'immobile fa parte del condominio denominato "ALBA", e le parti comuni consistono nell'androne, vano scala, ascensore, corte, portico e giardino.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

Fondazioni: in c.a. su plinti  
Esposizione: Nord-Est, Nord-Ovest  
Altezza interna utile: 2,85 metri  
Strutture verticali: telai in c.a.  
Solai: in laterocemento  
Copertura edificio: piana  
Pareti esterne: murature a cassa vuota  
Pareti interne: tramezzature in laterizio  
Pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica  
Infissi esterni ed interni: anta a battente in legno con avvolgibili e porte in legno  
Impianto elettrico: sottotraccia a norma  
Impianto idrico-sanitario: a norma  
Impianto termico: a norma; è presente sia una caldaia che un climatizzatore  
Dotazioni condominiali: è presente un impianto ascensore  
L'immobile risulta in buono stato di conservazione

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a. su plinti  
Esposizione: Nord-Est  
Altezza interna utile: 3 metri  
Strutture verticali: telai in c.a.  
Solai: in laterocemento  
Copertura edificio: piana  
Pareti esterne: murature a cassa vuota  
Pareti interne: tramezzature in laterizio  
Pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica

Infissi esterni: porta basculante in ferro  
Impianto elettrico: sottotraccia a norma  
L'immobile risulta in buono stato di conservazione

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

L'immobile risulta occupato dai proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

L'immobile risulta utilizzato dai proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1998	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - Assegnazione di alloggio di cooperativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BERNARDO SCHIANO	22/07/1998	29.644	3.642
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Registro di Latina	04/08/1998	14261	9691
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	03/08/1998	3119			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 22/07/1998	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - Assegnazione di alloggio di cooperativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BERNARDO SCHIANO	22/07/1998	29.644	3.642
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Registro di Latina	04/08/1998	14261	9691
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	03/08/1998	3119	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 20/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo  
Iscritto a Latina il 06/12/2016  
Reg. gen. 25850 - Reg. part. 4375  
Quota: 1/2  
Importo: € 212.033,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 106.016,74
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Latina il 03/10/2017  
Reg. gen. 21710 - Reg. part. 3278  
Quota: 1/2  
Importo: € 67.086,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 33.543,46

### ***Trascrizioni***

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI**  
Trascritto a Latina il 22/12/2001  
Reg. gen. 27011 - Reg. part. 18354  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 24/10/2008  
Reg. gen. 24236 - Reg. part. 17135  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

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

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eseguire tre formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, importi da calcolarsi come segue e attualmente risultano in essere:

-Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per imposta ipotecaria 0,5% dell'importo di aggiudicazione + bollo €

59,00 + tassa ipotecaria € 35,00 per ciascuna delle due formalità;

-Verbale di Pignoramento Immobili per imposta ipotecaria € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo  
Iscritto a Latina il 06/12/2016  
Reg. gen. 25850 - Reg. part. 4375  
Quota: 1/2  
Importo: € 212.033,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 106.016,74
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Latina il 03/10/2017  
Reg. gen. 21710 - Reg. part. 3278  
Quota: 1/2  
Importo: € 67.086,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 33.543,46

### **Trascrizioni**

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI**  
Trascritto a Latina il 22/12/2001  
Reg. gen. 27011 - Reg. part. 18354  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 24/10/2008  
Reg. gen. 24236 - Reg. part. 17135  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eseguire tre formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, importi da calcolarsi come segue e attualmente risultano in essere:

-Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per imposta ipotecaria 0,5% dell'importo di aggiudicazione + bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00 per ciascuna delle due formalità;

-Verbale di Pignoramento Immobili per imposta ipotecaria € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nel quartiere denominato "Arene" ed è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Terracina come zona di espansione residenziale e piano di zona Legge 167 classificata "C1".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

---

Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nel quartiere denominato "Arene" ed è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Terracina come zona di espansione residenziale e piano di zona Legge 167 classificata "C1".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

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

Con concessione edilizia n°417 del 28/02/1976 la cooperativa edilizia "L'Alba" è stata autorizzata a costruire, un fabbricato per civili abitazioni. Successivamente è stata presentata in data 13/11/1978 una variante in corso d'opera a cui è stato dato parere favorevole dalla commissione edilizia in data 22/03/1979.

In data 12/12/2000 è stata presentata richiesta di concessione a sanatoria per opere di diversa distribuzione interna degli appartamenti e per la modifica del piano terra dove sono stati realizzati singoli box auto al posto delle cantine con conseguente aumento volumetrico. In data 14/06/2001 è stata rilasciata la concessione edilizia a sanatoria n. 3369.

In data 07/12/2005 è stata presentata la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità. Tale certificato è stato rilasciato il 30/03/2011 con il n. 3948.

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

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

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria

in quanto la finestra a parapetto presente in cucina è posizionata diversamente da quanto riportato nel progetto.

Nello specifico la finestra attualmente si trova accanto alla porta-finestra di accesso al balcone e non sulla parete contigua. Tale difformità verrà rappresentata nello specifico allegato "difformità riscontrate".

In data 18/11/2022 è stato redatto dalla scrivente l'APE dell'appartamento che individua l'immobile in classe D. Non è stato possibile inserire l'attestato nella banca dati del Sistema Informativo della Regione Lazio per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in mancanza di verifica dei fumi e libretto climatizzatori.

### ***BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T***

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

Con concessione edilizia n°417 del 28/02/1976 la cooperativa edilizia "L'Alba" è stata autorizzata a costruire, un fabbricato per civili abitazioni. Successivamente è stata presentata in data 13/11/1978 una variante in corso d'opera a cui è stato dato parere favorevole dalla commissione edilizia in data 22/03/1979.

In data 12/12/2000 è stata presentata richiesta di concessione a sanatoria per opere di diversa distribuzione interna degli appartamenti e per la modifica del piano terra dove sono stati realizzati singoli box auto al posto delle cantine con conseguente aumento volumetrico. In data 14/06/2001 è stata rilasciata la concessione edilizia a sanatoria n. 3369.

In data 07/12/2005 è stata presentata la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità. Tale certificato è stato rilasciato il 30/03/2011 con il n. 3948.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria

in quanto non sono presenti tramezzature interne diversamente da quanto riportato nel progetto.

Tale difformità verrà rappresentata nello specifico allegato "difformità riscontrata".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 880,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.989,44

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di formale richiesta all'amministratore del Condominio è stato fornito l'estratto conto degli eseguiti al 08/11/2022 dal quale si evince che le spese ordinarie per ciascun anno risultano pari a euro 880,00. Il saldo della gestione ordinaria 2021 e il residuo d'esercizio precedente(2020) è pari ad euro 2576,93 e risulta da versare.

Non risultano deliberate al momento spese straordinarie.

Si allega "estratto conto condominio".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 880,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.989,44

A seguito di formale richiesta all'amministratore del Condominio è stato fornito l'estratto conto degli eseguiti al 08/11/2022 dal quale si evince che le spese ordinarie per ciascun anno risultano pari a euro 880,00. Il saldo della gestione ordinaria 2021 e il residuo d'esercizio precedente(2020) è pari ad euro 2576,93 e risulta da versare.

Non risultano deliberate al momento spese straordinarie.  
Si allega "estratto conto condominio".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2  
Trattasi di appartamento ubicato in zona periferica, sito al piano secondo di una palazzina di cinque piani fuori terra con relativa corte comune. L'immobile è composto da salone, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi. Presenta buone rifiniture. Si accede al condominio attraverso un cancello carrabile e uno pedonale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 2115, Sub. 24, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 237.330,00  
Valutazione con il metodo della stima comparativa: tale criterio consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Tale metodo permette di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Di seguito si riportano i valori medi rilevati per metro quadro di superficie utile: quotazioni OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare" Anno 2022 1° semestre Provincia di Latina Comune di Terracina Fascia/zona: Periferica/VIA DELLE ARENE-TRATTO A VALLE SS 148 FINO A VIALE EUROPA - TRATTO A MONTE E A VALLE DEL CANALE MORTICINO Codice di zona: D1 Microzona catastale n°: 2 Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni civili Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 1550,00 €/mq MASSIMO 1950,00 €/mq; Stato conservativo: ottimo Valore di mercato: MINIMO 1950,00 €/mq MASSIMO 2300,00 €/mq; borsinoimmobiliare.it valutazioni immobili e trend di mercato in zona, via Giotto MINIMO 1598,00 €/mq MEDIO 1865,00 €/mq MASSIMO 2132,00 €/mq. Considerando che si tratta di proprietà superficiaria, che l'immobile si trova in buono stato conservativo con buone finiture la valutazione è pari a 1800 €/mq.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T  
Trattasi di garage ubicato in zona periferica, sito al piano terra di una palazzina di cinque piani fuori terra con relativa corte comune composto da un unico locale con porta basculante. Si accede all'immobile passando dal cancello automatico carrabile o da quello pedonale che delimitano l'ingresso al condominio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 2115, Sub. 15, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.100,00

Valutazione con il metodo della stima comparativa: tale criterio consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Tale metodo permette di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Di seguito si riportano i valori medi rilevati per metro quadro di superficie utile: quotazioni OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare" Anno 2022 1° semestre Provincia di Latina Comune di Terracina Fascia/zona: Periferica/VIA DELLE ARENE-TRATTO A VALLE SS 148 FINO A VIALE EUROPA - TRATTO A MONTE E A VALLE DEL CANALE MORTICINO Codice di zona: D1 Microzona catastale n°: 2 Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: box Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 350,00 €/mq MASSIMO 520,00 €/mq; borsinoimmobiliare.it valutazioni immobili e trend di mercato in zona, via Giotto MINIMO 306,00 €/mq MEDIO 404,00 €/mq MASSIMO 503,00 €/mq. Considerando che si tratta di proprietà superficiaria, che l'immobile si trova in buono stato conservativo la valutazione è pari a 500 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2	131,85 mq	1.800,00 €/mq	€ 237.330,00	100,00%	€ 237.330,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T	20,20 mq	500,00 €/mq	€ 10.100,00	100,00%	€ 10.100,00
				Valore di stima:	€ 247.430,00

Valore di stima: € 247.430,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	4500,00	€
Spese condominiali insolute	2576,93	€

**Valore finale di stima: € 240.353,07**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

eventuali chiarimenti.

Latina, li 21/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Chiominto Ersilia

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ 1 Planimetria catastale bene 1 e bene 2
- ✓ 2 Visura catastale bene 1 e bene 2
- ✓ 3 Concessioni edilizie
- ✓ 4 Atto di provenienza (assegnazione)
- ✓ 5 Documentazione fotografica bene 1 e bene 2
- ✓ 6 Ispezione ipotecaria bene 1 e bene 2
- ✓ 7 Certificato residenza, stato famiglia ed estratto per riassunto atto matrimonio eseguiti
- ✓ 8 Estratto conto condominio
- ✓ 9 Certificato agibilità
- ✓ 10 Rilievo difformità riscontrate
- ✓ 11 Verbale di sopralluogo
- ✓ 12 Attestato prestazione energetica bene 1

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2  
Trattasi di appartamento ubicato in zona periferica, sito al piano secondo di una palazzina di cinque piani fuori terra con relativa corte comune. L'immobile è composto da salone, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi. Presenta buone rifiniture. Si accede al condominio attraverso un cancello carrabile e uno pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 2115, Sub. 24, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nel quartiere denominato "Arene" ed è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Terracina come zona di espansione residenziale e piano di zona Legge 167 classificata "C1".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T  
Trattasi di garage ubicato in zona periferica, sito al piano terra di una palazzina di cinque piani fuori terra con relativa corte comune composto da un unico locale con porta basculante. Si accede all'immobile passando dal cancello automatico carrabile o da quello pedonale che delimitano l'ingresso al condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 2115, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nel quartiere denominato "Arene" ed è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Terracina come zona di espansione residenziale e piano di zona Legge 167 classificata "C1".

**Prezzo base d'asta: € 240.353,07**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 406/2018 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.353,07**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Via Giotto n. 3, scala A, interno 3, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 2115, Sub. 24, Categoria A2	<b>Superficie</b>	131,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova ad oggi in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento ubicato in zona periferica, sito al piano secondo di una palazzina di cinque piani fuori terra con relativa corte comune. L'immobile è composto da salone, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi. Presenta buone rifiniture. Si accede al condominio attraverso un cancello carrabile e uno pedonale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai proprietari **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Via Giotto n. 1, scala A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 2115, Sub. 15, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova ad oggi in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di garage ubicato in zona periferica, sito al piano terra di una palazzina di cinque piani fuori terra con relativa corte comune composto da un unico locale con porta basculante. Si accede all'immobile passando dal cancello automatico carrabile o da quello pedonale che delimitano l'ingresso al condominio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta utilizzato dai proprietari **** Omissis ****.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 2**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo  
Iscritto a Latina il 06/12/2016  
Reg. gen. 25850 - Reg. part. 4375  
Quota: 1/2  
Importo: € 212.033,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 106.016,74
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Latina il 03/10/2017  
Reg. gen. 21710 - Reg. part. 3278  
Quota: 1/2  
Importo: € 67.086,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 33.543,46
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 24/10/2008  
Reg. gen. 24236 - Reg. part. 17135  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GIOTTO N. 1, SCALA A, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo  
Iscritto a Latina il 06/12/2016  
Reg. gen. 25850 - Reg. part. 4375  
Quota: 1/2  
Importo: € 212.033,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 106.016,74
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Latina il 03/10/2017

Reg. gen. 21710 - Reg. part. 3278

Quota: 1/2

Importo: € 67.086,92

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 33.543,46

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 24/10/2008

Reg. gen. 24236 - Reg. part. 17135

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura