

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Busio Bruno, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....                                | 4  |
| Premessa.....                                | 4  |
| Lotto 1.....                                 | 5  |
| Descrizione.....                             | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 6  |
| Titolarità .....                             | 6  |
| Confini .....                                | 6  |
| Consistenza .....                            | 6  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 7  |
| Dati Catastali .....                         | 8  |
| Precisazioni.....                            | 8  |
| Stato conservativo.....                      | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 8  |
| Stato di occupazione .....                   | 9  |
| Provenienze Ventennali.....                  | 9  |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 10 |
| Normativa urbanistica.....                   | 11 |
| Regolarità edilizia.....                     | 11 |
| Lotto 2.....                                 | 13 |
| Descrizione.....                             | 13 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 13 |
| Titolarità .....                             | 13 |
| Confini.....                                 | 13 |
| Consistenza .....                            | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 14 |
| Dati Catastali .....                         | 14 |
| Precisazioni.....                            | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 15 |
| Caratteristiche DEL LOTTO .....              | 15 |
| Stato di occupazione .....                   | 15 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 15 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 16 |
| Normativa urbanistica.....                   | 17 |
| Stima / Formazione lotti .....               | 18 |
| <b>Lotto 1</b> .....                         | 18 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Lotto 2</b> .....   | 19 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 21 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 21 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 21 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E. ....  | 22 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 232.000,00</b> .....  | 22 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 43.000,00</b> .....   | 22 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....  | 24 |
| <b>Bene N° 1</b> - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località<br>Borgo Vodice..... | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice<br>.....            | 25 |

## INCARICO

---

---

In data 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Busio Bruno, con studio in Via Eugenio di Savoia, 25 - 04100 - Latina (LT), email b.busio@awn.it, PEC bruno.busio@archiworldpec.it, Tel. 0773 41 30 83 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice

## DESCRIZIONE

---

**Compendio immobiliare costituito da un Fabbricato ad uso abitazione (ex Podere O.N.C. n.1684), un capannone a destinazione stalla/rimessa con annessi fabbricati rurali di pertinenza, relativa area di pertinenza comune e area a verde per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 9449 catastali.**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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)

## CONFINI

---

Il compendio immobiliare confina con distacco su Strada Lungo Sisto, P.lla 28, Fosso Piscina- Secchi, P.lle 141 e 32 del Foglio 50, salvo altri migliori confini.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                     | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano     |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-----------|
| Abitazione ai piani T-1          | 91,00 mq         | 174,00 mq        | 1            | 174,00 mq                | 3,00 m  | Terra - 1 |
| Portico d'ingresso               | 8,00 mq          | 8,00 mq          | 0,20         | 1,60 mq                  | 3,00 m  | Terra     |
| Balcone coperto piano 1          | 8,00 mq          | 8,00 mq          | 0,30         | 2,40 mq                  | 0,00 m  | 1         |
| Magazzini                        | 117,40 mq        | 129,30 mq        | 0,50         | 64,65 mq                 | 2,80 m  | Terra     |
| Tettoia                          | 15,30 mq         | 15,30 mq         | 0,10         | 1,53 mq                  | 2,20 m  | Terra     |
| Capannone - Stalla               | 245,00 mq        | 265,00 mq        | 0,40         | 106,00 mq                | 4,00 m  | Terra     |
| Terreno agricolo P.lle 140 e 142 | 6349,00 mq       | 6349,00 mq       | 0,005        | 31,75 mq                 | 0,00 m  |           |

|  |          |          |      |                  |          |       |
|--|----------|----------|------|------------------|----------|-------|
| Annessi agricoli (Deposito, pollaio, porcile, magazzino) | 40,50 mq | 47,70 mq | 0,20 | 9,54 mq          | 2,90 m   | Terra |
| Tettoia ricovero attrezzi agricoli                       | 41,90 mq | 43,94 mq | 0,1  | 4,39 mq          | 2,50 m   | Terra |
| Struttura metallica (Fienile)                            | 66,60 mq | 66,60 mq | 0,1  | 6,66 mq          | 4,50 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>                  |          |          |      | <b>402,52 mq</b> |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>                           |          |          |      | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>             |          |          |      | <b>402,52 mq</b> |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sopralluogo effettuato dal sottoscritto, ha evidenziato che il fabbricato ex O.N.C. non è conforme all'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria in atti che riguarda un fabbricato composto da un'unica unità immobiliare. (cfr. All.21)

L'immobile comprende attualmente due abitazioni. (cfr. All.1)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 06/04/2003 al 22/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 123, Sub. 2<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 418 mq<br>Superficie catastale 411 mq<br>Rendita € 863,52<br>Piano T            |
| Dal 06/04/2003 al 22/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 123, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6,5 vani<br>Superficie catastale 174 mq<br>Rendita € 419,62<br>Piano T-1        |
| Dal 14/07/2010 al 22/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 123<br>Categoria EU<br>Superficie catastale 3.100 mq   |
| Dal 15/06/2011 al 22/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 140<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 58 99<br>Reddito dominicale € 48,14<br>Reddito agrario € 45,70 |
| Dal 15/06/2011 al 18/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 142<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 04 50<br>Reddito dominicale € 3,67<br>Reddito agrario € 3,49   |

## DATI CATASTALI

---

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 50     | 123   | 1    |                     | A3        | 2      | 6,5 vani    | 174 mq               | 419,62 € | T-1   |          |
|                         | 50     | 123   | 2    |                     | C6        | 1      | 418 mq      | 411 mq               | 863,52 € | T     |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 50                   | 123   |      |       |                     | Ente Urbano |        | 00 31 00 mq          |                    |                 |          |  |
| 50                   | 140   |      |       |                     | Seminativo  | 4      | 00 58 99 mq          | 48,14 €            | 45,7 €          |          |  |

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate descritte nella consistenza immobili e gli ulteriori abusi commessi non sono sanabili quindi si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi in conformità con la domanda di condono e procedere poi all'aggiornamento catastale degli immobili.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., Esiste congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato ad uso abitazione e il capannone a destinazione stalla si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione. I restanti corpi accessori risultano in trascurato stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto potuto accertare, non si segnala l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul compendio pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **FABBRICATO ex O.N.C.:**

Struttura portante in elevazione in muratura;  
Solai di calpestio in latero-cemento;

Copertura piana.  
 Altezza interna m.3,00;  
 Finiture interne con pareti ad intonaco liscio e tinteggiato;  
 Porte in legno tamburato;  
 Finestre in legno con vetro singolo e persiane;  
 Pavimenti in cotto e ceramica/monocottura;  
 Rivestimenti in ceramica/monocottura;  
 Impianto idrico sanitario con apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo commerciale;  
 Impianto elettrico con interruttori e prese di tipo commerciale.  
 Impianto di riscaldamento assente.

**CAPANNONE** a destinazione stalla:

Struttura portante in elevazione in profilati metallici;  
 Tamponature in blocchetti in cemento;  
 Copertura a falde inclinate con struttura in capriate metalliche e sovrastanti lastre ondulate in fibrocemento (eternit);  
 Altezza interna m.4,00;  
 Finestre in profilati in ferro con vetro retinato;  
 Portoni in profilati in ferro e lamiera;  
 Pavimentazione in battuto di cemento;  
 Impianto elettrico con interruttori e prese di tipo industriale.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il cespite pignorato risulta locato dal debitore esecutato al figlio, sig. [REDACTED], con contratto di affitto ultranovennale del 26.05.2021, registrato in data 08.06.2021 e trascritto presso l'Agazia del Territorio (Ex Cons. RR.II) in data 09.06.2021. (cfr. All.16)

Il contratto ha per oggetto sia i beni compresi nella presente procedura esecutiva (Lotto 1 e Lotto 2) ad esclusione dell' immobile ad uso abitativo riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 123, Sub 1, che altre particelle limitrofe (nn. 130, 133, 136, 139, 141), anch'esse di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di esecuzione immobiliare.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/04/2003 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | UFFICIO DEL REGISTRO DPLT UT LATINA | 06/04/2003  |                      |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Conservatoria RR. II. di Latina     | 08/04/2013  | 7337                 | 5120               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Ufficio del Registro di Latina      | 05/11/2010  | 2048                 | 9990               |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Latina il 29/07/2011  
Reg. gen. 18876 - Reg. part. 3252  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: PATRIZIA BELLI  
Data: 30/06/2011  
N° repertorio: 140897  
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Latina il 15/02/2013  
Reg. gen. 3294 - Reg. part. 338  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio PATRIZIA BELLI  
Data: 17/01/2013  
N° repertorio: 142264  
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 21/01/2014  
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 112  
Importo: € 18.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.625,00  
Percentuale interessi: 10,00 %  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA  
Data: 04/12/2012  
N° repertorio: 1778

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a Latina il 21/02/2018  
Reg. gen. 4230 - Reg. part. 591  
Importo: € 78.854,84  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.427,42  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 19/02/2018  
N° repertorio: 2904  
N° raccolta: 5718

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 26/10/2021  
Reg. gen. 26837 - Reg. part. 20279  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 08/03/2023  
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 4402  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il compendio immobiliare ricade in Zona Agricola del Comune di Terracina.  
In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 26.06.2024 dal Comune di Terracina. (cfr. All.19)

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato per civile abitazione con annessi agricoli, originario ex O.N.C. n.1684, è antecedente al 01/09/1967.

Negli anni successivi è stato ampliato in assenza di titoli autorizzativi. Per tali difformità è stata presentata istanza di Condonò Edilizio Prot. n. 32320 del 01.04.1986 (L.47/85 e L. 724/94), ancora in corso di definizione da parte del Comune di Terracina. (cfr. All.20)

Le opere oggetto dell'istanza di condono edilizio consistono in:

- **CORPO "A"**- realizzazione in ampliamento al Fabbricato (ex Podere O.N.C. n.1684) di:
  - due locali ad uso magazzino;
  - una tettoia in aderenza ad un magazzino;
  - un piccolo portico antistante l'ingresso al piano terra;
  - un balconcino al piano primo
- **CORPO "B"** - realizzazione in ampliamento al manufatto annessi agricoli (deposito, magazzino, porcile, pollaio) di una tettoia chiusa su tre lati adibita a ricovero attrezzi agricoli;

- **CORPO "C"** - realizzazione di una tettoia in struttura metallica (fienile).

Il fabbricato ad uso stalla è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 924 del 30.03.1984, rilasciata dal Comune di Terracina per la costruzione di una stalla, silos, concimaia e pozzo nero. (cfr. All.22)

#### ***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.

In sede di sopralluogo si è riscontrata la NON corrispondenza tra il progetto allegato all'istanza di Condono Edilizio e lo stato dei luoghi.

#### **CORPO "A"**

Nel fabbricato ex O.N.C. sono state eseguite opere interne al fine di realizzare locali ad uso residenziale e precisamente:

- Nel locale magazzino (ex stalla della casa colonica) è stato realizzato un soggiorno con angolo cottura mentre in uno dei due magazzini oggetto di condono, sono stati ricavati una camera, disimpegno e bagno ed è stata annessa una camera dall'abitazione attigua.

Risulta presente, inoltre, una tettoia in legno, in aderenza ed antistante l'abitazione.

#### **CORPO "B"**

- Il manufatto adibito ad uso annessi agricoli (deposito, magazzino, porcile, pollaio), è stato ampliato per una Superficie Lorda di mq 10,50 e modificato nella distribuzione interna dei locali per adibirlo anch'esso ad uso residenziale.

#### **Per l'esecuzione delle suddette opere non risultano rilasciati titoli autorizzativi.**

Per la definizione del titolo di Sanatoria richiesto, ai fini del rilascio, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi con le destinazioni indicate nell'elaborato grafico allegato all'istanza di condono edilizio. (cfr. All.21)

Le sopraccitate opere abusive dovranno quindi essere demolite per ripristinare la conformità dello stato dei luoghi alla domanda di condono edilizio in atti del Comune.

#### **CAPANNONE (stalla)**

Si è riscontrato che il capannone è stato realizzato in difformità e ampliamento rispetto al progetto approvato e concesso in quanto risulta di superficie coperta maggiore (circa 78 mq).

Le difformità consistono nella tamponatura della parte adibita a portico/tettoia, nella maggior lunghezza in senso longitudinale e nella diversa ubicazione nel lotto.

Le sopraccitate difformità, non risultano attualmente regolarizzabili con titoli a sanatoria, pertanto il capannone dovrà essere oggetto di opere di demolizione e ripristino in conformità all'originario titolo edilizio rilasciato dal Comune.

#### **Gli abusi realizzati sui beni oggetto di valutazione, non sanabili, non saranno conteggiati nelle superfici da stimare.**

Verranno comunque stimati e riportati:

- gli oneri per la demolizione e ripristino della conformità degli immobili alla domanda di sanatoria;
- gli oneri per la definizione della domanda di condono edilizio.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice

### DESCRIZIONE

**Appezamento di terreno agricolo comprendente quattro particelle adiacenti di conformazione in un solo corpo di forma regolare di Superficie Catastale totale di Ha. 2.15.76.**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### 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)

### CONFINI

L'appezzamento di terreno confina con distacco con Fosso Piscina Cecchi, Mappali 137, 12, 134, 131, 128, 8, 130, 133, 136, 139, del Foglio 50, salvo altri migliori confini.

### CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo                             | 15737,00 mq      | 15737,00 mq      | 1            | 15737,00 mq              | 0,00 m   |       |
| Terreno agricolo                             | 1906,00 mq       | 1906,00 mq       | 1            | 1906,00 mq               | 0,00 m   |       |
| Terreno agricolo                             | 2137,00 mq       | 2137,00 mq       | 1            | 2137,00 mq               | 0,00 m   |       |
| Terreno agricolo                             | 1796,00 mq       | 1796,00 mq       | 1            | 1796,00 mq               | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>21576,00 mq</b>       |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>21576,00 mq</b>       |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 15/06/2011 al 18/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 135<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 19 06<br>Reddito dominicale € 16,24<br>Reddito agrario € 14,77   |
| Dal 15/06/2011 al 18/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 138<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 01 57 37<br>Reddito dominicale € 128,41<br>Reddito agrario € 121,91 |
| Dal 15/06/2011 al 18/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 129<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 17 96<br>Reddito dominicale € 14,86<br>Reddito agrario € 13,91   |
| Dal 15/06/2011 al 18/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 132<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 21 37<br>Reddito dominicale € 14,90<br>Reddito agrario € 14,35   |

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |            |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |            |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità    | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 50                   | 129   |      |       |                     | Seminativo | 4      | 00 17 96 mq          | 14,66 €            | 13,91 €         |          |
| 50                   | 132   |      |       |                     | Seminativo | 4      | 00 21 37 mq          | 14,9 €             | 14,35 €         |          |
| 50                   | 135   |      |       |                     | Seminativo | 4      | 00 19 06 mq          | 16,24 €            | 14,77 €         |          |
| 50                   | 138   |      |       |                     | Seminativo | 4      | 01 57 37 mq          | 128,41 €           | 121,91 €        |          |

### Corrispondenza catastale

L'identificativo catastale dei beni corrisponde a quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., Esiste congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto potuto accertare, non si segnala l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul compendio pignorato.

## CARATTERISTICHE DEL LOTTO

---

Appezamento di terreno agricolo, interamente pianeggiante con idonee pendenze verso la rete di fossi e canali di scolo delle acque. L'appezzamento, di qualità seminativo, al momento del sopralluogo è risultato incolto. Attualmente si accede al lotto avvalendosi dell'esistente servitù di passaggio pedonale e carrabile indicata nel contratto di affitto ultranovennale di seguito descritto. (cfr. All. 16-17).

Conseguentemente alla vendita del Lotto, per l'accesso allo stesso sarà necessario costituire una nuova servitù di passaggio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il cespite pignorato risulta locato dal debitore esecutato al figlio, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con contratto di affitto ultranovennale del 26.05.2021, registrato in data 08.06.2021 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio (Ex Cons. RR.II) in data 09.06.2021. (cfr. All.16)

Il contratto ha per oggetto sia i beni compresi nella presente procedura esecutiva (Lotto 1 e Lotto 2), ad esclusione dell' immobile ad uso abitativo riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 123, Sub 1, che altre particelle limitrofe (nn. 130, 133, 136, 139, 141), anch'esse di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di esecuzione immobiliare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/04/2003 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | UFFICIO DEL REGISTRO DPLT UT LATINA | 06/04/2003  |                      |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Conservatoria RR. II. di Latina     | 08/04/2013  | 7337                 | 5120               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Ufficio del Registro di Latina      | 05/11/2010  | 2048                 | 9990               |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Latina il 29/07/2011  
Reg. gen. 18876 - Reg. part. 3252  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: PATRIZIA BELLI  
Data: 30/06/2011  
N° repertorio: 140897  
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Latina il 15/02/2013  
Reg. gen. 3294 - Reg. part. 338  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio PATRIZIA BELLI  
Data: 17/01/2013  
N° repertorio: 142264  
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 21/01/2014  
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 112  
Importo: € 18.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.625,00  
Percentuale interessi: 10,00 %  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA  
Data: 04/12/2012  
N° repertorio: 1778

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a Latina il 21/02/2018  
Reg. gen. 4230 - Reg. part. 591  
Importo: € 78.854,84  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.427,42  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 19/02/2018  
N° repertorio: 2904  
N° raccolta: 5718

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 26/10/2021  
Reg. gen. 26837 - Reg. part. 20279  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 08/03/2023  
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 4402  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il compendio immobiliare ricade in Zona Agricola del Comune di Terracina.  
In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 26.06.2024 dal Comune di Terracina. (cfr. All.19)

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice  
Compendio immobiliare costituito da un Fabbricato ad uso abitazione (ex Podere O.N.C. n.1684), un capannone a destinazione stalla/rimessa con annessi fabbricati rurali di pertinenza, relativa area di pertinenza comune e area a verde per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 9449 catastali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 123, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 50, Part. 123, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 123, Qualità Ente Urbano - Fg. 50, Part. 140, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 282.000,00.

Vista la situazione urbanistica degli immobili e le operazioni necessarie per ottenere la Concessione in sanatoria, si è ritenuto congruo assumere come parametro di stima il valore unitario di 700 €/mq.

Il valore commerciale del compendio pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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. Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima adottato è il "Metodo del Confronto di Mercato" (MCA), in quanto nella zona si sono potuti riscontrare i prezzi di mercato per immobili ritenuti con caratteristiche comparabili ai beni oggetto di stima. Ad ulteriore verifica della valutazione con il metodo MCA, si sono consultati i valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Sono state eseguite, inoltre, indagini e accertamenti in loco ed acquisite informazioni ritenute affidabili sull'andamento attuale del mercato immobiliare.

Relativamente alla definizione dell'istanza di condono edilizio, si può stimare un importo di € 10.000,00 per diritti, oneri prevedibili e spese tecniche. Le spese per la demolizione, smaltimento e ripristino dello stato dei luoghi delle opere abusive non sanabili, si possono quantificare in € 20.000,00 comprensive delle spese tecniche. Le spese per la rimozione e smaltimento eternit copertura stalla + installazione nuova copertura, si possono quantificare in € 20.000,00.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Compendio pignorato<br>Terracina (LT) -<br>Strada Lungo Sisto n.<br>56 - Località Borgo<br>Vodice | 402,52 mq                | 700,00 €/mq     | € 282.324,00       |                  |              |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 282.000,00 |

Valore di stima: € 282.000,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore   | Tipo |
|--|----------|------|
| Oneri e spese tecniche per definizione istanza di Condono Edilizio               | 10000,00 | €    |
| Spese per demolizione e ripristino opere abusive, comprensivi oneri tecnici      | 20000,00 | €    |
| Rimozione e smaltimento eternit copertura stalla + installazione nuova copertura | 20000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 232.000,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice  
Apezzamento di terreno agricolo comprendente quattro particelle adiacenti di conformazione in un solo corpo di forma regolare di Superficie Catastale totale di Ha. 2.15.76.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 132, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 138, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 43.000,00

Il valore commerciale dell'apezzamento di terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, 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. Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima adottato è il "Metodo del Confronto di Mercato" (MCA), in quanto nella zona si sono potuti riscontrare i prezzi di mercato per immobili ritenuti con caratteristiche comparabili ai beni oggetto di stima. Ad ulteriore verifica della valutazione con il metodo MCA, si sono consultati i valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Sono state eseguite, inoltre, indagini e accertamenti in loco ed acquisite informazioni ritenute affidabili sull'andamento attuale del mercato immobiliare.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Terreno Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice | 21576,00 mq              | 2,00 €/mq       | € 43.152,00        |                  |             |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 43.000,00 |

**Valore finale di stima: € 43.000,00**

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

Latina, li 03/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Busio Bruno

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- N° 1 - Rilievo Fotografico CTU-EI 64-23
- N° 2 - Atto di provenienza - Trascr. Atto Successione Rep. 2048-9990\_2010
- N° 3 - Estratto di Mappa Catastale
- N° 4 - Elaborato Planimetrico
- N° 5 - Planimetrie catastali - PLN Fg 50 part.123 sub 1
- N° 6 - Planimetrie catastali - PLN Fg 50 part. 123 sub 2
- N° 7 - Visura storica Sub 1 (abitazione)
- N° 8 - Visura Storica Sub 2 (stalla + annessi)
- N° 9 - Visura Storica P.lla 140
- N° 10 - Visura Storica P.lla 142
- N° 11 - Visura Storica P.lla 123
- N° 12 - Visura Storica P.lla 129
- N° 13 - Visura Storica P.lla 132
- N° 14 - Visura Storica P.lla 135
- N° 15 - Visura Storica P.lla 138
- N° 16 - Contratto di affitto fondo rustico
- N° 17 - Atto di vendita con costituite servitù
- N° 18 - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 31/05/2024)
- N° 19 Certificato destinazione urbanistica - CDU FG. 50 PART. 123-129-132-135-138-140-142 (Aggiornamento al 28/06/2024)
- N° 20 - Istanza Condonò Edilizio Prot. n. 3232-1986
- N° 21 - Elaborato grafico Istanza di Condonò Edilizio
- N° 22 - Concessione Edilizia Stalla n. 924-1984
- N° 23 - Verbale di accesso

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice  
Compendio immobiliare costituito da un Fabbricato ad uso abitazione (ex Podere O.N.C. n.1684), un capannone a destinazione stalla/rimessa con annessi fabbricati rurali di pertinenza, relativa area di pertinenza comune e area a verde per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 9449 catastali.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 123, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 50, Part. 123, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 123, Qualità Ente Urbano - Fg. 50, Part. 140, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare ricade in Zona Agricola del Comune di Terracina.

**Prezzo base d'asta: € 232.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice  
Apezzamento di terreno agricolo comprendente quattro particelle adiacenti di conformazione in un solo corpo di forma regolare di Superficie Catastale totale di Ha. 2.15.76. Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 132, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 138, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare ricade in Zona Agricola del Comune di Terracina.

**Prezzo base d'asta: € 43.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.000,00**

---

| <b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b>            |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Compendio pignorato<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 123, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 50, Part. 123, Sub. 2, Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 123, Qualità Ente Urbano - Fg. 50, Part. 140, Qualità Seminativo  | <b>Superficie</b> | 402,52 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il fabbricato ad uso abitazione e il capannone a destinazione stalla si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione. I restanti corpi accessori risultano in trascurato stato di conservazione.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Compendio immobiliare costituito da un Fabbricato ad uso abitazione (ex Podere O.N.C. n.1684), un capannone a destinazione stalla/rimessa con annessi fabbricati rurali di pertinenza, relativa area di pertinenza comune e area a verde per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 9449 catastali.   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Il cespite pignorato risulta locato dal debitore esecutato al figlio, sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto ultranovennale del 26.05.2021, registrato in data 08.06.2021 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio (Ex Cons. RR.II) in data 09.06.2021. (cfr. All.16) Il contratto ha per oggetto sia i beni compresi nella presente procedura esecutiva (Lotto 1 e Lotto 2) ad esclusione dell' immobile ad uso abitativo riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 123, Sub 1, che altre particelle limitrofe (nn. 130, 133, 136, 139, 141), anch'esse di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di esecuzione immobiliare. |                   |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.000,00**

---

| <b>Bene N° 2 - Terreno</b>     |  |                   |             |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Terracina (LT) - Strada Lungo Sisto n. 56 - Località Borgo Vodice  |                   |             |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1         |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 132, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 138, Qualità Seminativo | <b>Superficie</b> | 21576,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Apezzamento di terreno agricolo comprendente quattro particelle adiacenti di conformazione in un solo corpo di forma regolare di Superficie Catastale totale di Ha. 2.15.76.                               |                   |             |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO   |                   |             |
| <b>Continuità trascrizioni</b> | SI   |                   |             |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>ex art. 2650 c.c.:</b>    |   |
| <b>Stato di occupazione:</b> | Il cespite pignorato risulta locato dal debitore esecutato al figlio, sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto ultranovennale del 26.05.2021, registrato in data 08.06.2021 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio (Ex Cons. RR.II) in data 09.06.2021. (cfr. All.16) Il contratto ha per oggetto sia i beni compresi nella presente procedura esecutiva (Lotto 1 e Lotto 2), ad esclusione dell' immobile ad uso abitativo riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 123, Sub 1, che altre particelle limitrofe (nn. 130, 133, 136, 139, 141), anch'esse di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di esecuzione immobiliare. |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA LUNGO SISTO  
N. 56 - LOCALITÀ BORGO VODICE**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Latina il 29/07/2011  
Reg. gen. 18876 - Reg. part. 3252  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: PATRIZIA BELLI  
Data: 30/06/2011  
N° repertorio: 140897  
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Latina il 15/02/2013  
Reg. gen. 3294 - Reg. part. 338  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio PATRIZIA BELLI  
Data: 17/01/2013  
N° repertorio: 142264  
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 21/01/2014  
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 112  
Importo: € 18.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.625,00  
Percentuale interessi: 10,00 %  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA  
Data: 04/12/2012  
N° repertorio: 1778
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a Latina il 21/02/2018  
Reg. gen. 4230 - Reg. part. 591  
Importo: € 78.854,84  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.427,42  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 19/02/2018  
N° repertorio: 2904  
N° raccolta: 5718

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 26/10/2021  
Reg. gen. 26837 - Reg. part. 20279  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 08/03/2023  
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 4402  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA LUNGO SISTO N. 56 -  
LOCALITÀ BORGO VODICE**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Latina il 29/07/2011  
Reg. gen. 18876 - Reg. part. 3252  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: PATRIZIA BELLI  
Data: 30/06/2011  
N° repertorio: 140897  
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Latina il 15/02/2013  
Reg. gen. 3294 - Reg. part. 338  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio PATRIZIA BELLI  
Data: 17/01/2013  
N° repertorio: 142264  
N° raccolta: 4878
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 21/01/2014  
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 112  
Importo: € 18.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.625,00  
Percentuale interessi: 10,00 %  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA  
Data: 04/12/2012  
N° repertorio: 1778

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a Latina il 21/02/2018  
Reg. gen. 4230 - Reg. part. 591  
Importo: € 78.854,84  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.427,42  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 19/02/2018  
N° repertorio: 2904  
N° raccolta: 5718

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 26/10/2021  
Reg. gen. 26837 - Reg. part. 20279  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 08/03/2023  
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 4402  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*