
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rosato Eugenio, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Mortacino, scala unica, interno 2, piano 1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Cannete, piano terra	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Greggi, 27, piano terra.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Località Roscioli, piano terra	7
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Costa La Traglia, scala unica, piano terra	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti	16



Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	23
Patti	23
Stato conservativo	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 4	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	29
Patti	29



Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 5	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	35
Patti	36
Stato conservativo	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Stima / Formazione lotti	39
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Lotto 4	43
Lotto 5	43
Riserve e particolarità da segnalare	44
Riepilogo bando d'asta.....	46
Lotto 1	46



Lotto 2	46
Lotto 3	46
Lotto 4	47
Lotto 5	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2018 del R.G.E.	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.383,43	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 31.940,00	49
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 860,00	50
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 21.980,00	50
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 80.536,50	51



INCARICO

In data 11/08/2018, il sottoscritto Ing. Rosato Eugenio, con studio in Via Scalette, 3 - 04019 - Terracina (LT), email eugeniorosato@libero.it, PEC eugenio.rosato@ingpec.eu, Tel. 0773 700006, Fax 0773 700006, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2019 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 Mortacino, scala unica, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 351799 E 4572709 N)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Cannete, piano terra (Coord. Geografiche: 350262 E 4573215 N)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Greggi, 27, piano terra (Coord. Geografiche: 353280 E 4572694 N)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Località Roscioli, piano terra (Coord. Geografiche: 339296 E 4590348 N)
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Costa La Traglia, scala unica, piano terra (Coord. Geografiche: 350818 E 4581153 N)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MORTACINO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO 1

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di una villetta ubicata in Terracina (LT) Via Mortacino. La villetta contornata da cortile privato e contornata da recinzione e cancello scorrevole.

L'accesso al bene avviene mediante porta per accesso alla scala condominiale.

Il bene 1, ubicato al piano primo, è composto da corridoio centrale, un salone con camino angolare ed accesso al balcone, una cucina con accesso al balcone, n. 3 camere da letto di cui una con accesso al balcone e un servizio igienico.

L'immobile è ubicato nel comune di Terracina al foglio 202 particella 572 sub. 3 rientrante nella variante al PRG - Riquilificazione Urbana del Settore Nord-Ovest, approvato con D.G.R. della Regione Lazio n. 246 del 01.06.2012 come Residenza di Presidio e Servizi Privati per Sport e Tempo Libero.

Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 1,5 km.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - LOCALITÀ CANNETE, PIANO TERRA



Trattasi di un appezzamento di terreno, catastalmente classificato come seminativo, oggi seminativo, sito in località "Cannete" composto da una particella distinta al Catasto dei Terreni al Foglio 200 particella 71. Sul terreno è ubicata una struttura realizzata in legno e tetto in pannelli di lamiera non accatastata. Il terreno rientra nel PRG del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 873 del 28/11/1972: Zona omogenea "E" - (territorio agricolo).

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA GREGGI, 27, PIANO TERRA

Trattasi di un magazzino posto al piano terra del ubicato nel centro storico del Comune di Terracina (LT) in Via Greggi n. 27.

L'accesso al bene avviene mediante porta in legno.

Il bene 1, ubicato al piano terra, è composto da grandi stanze adibite a magazzino.

L'immobile è ubicato nel comune di Terracina al foglio 204 particelle 337 e 338 rientrante nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico della Città Alta, approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 55 del 27/06/1996.

La particella 337 - Categoria A1 - edifici ed organismi unitari per struttura - tipologia - forma.

La particella 338 - Categoria A3 - edifici e organismi con carattere omogeneo all'ambiente circostante.

L'immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18/07/2017 n. 7 e s.m.i. - Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio come recepite con:

D.C.C. 38/2019 (Art. 4) - D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6)

Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 200 m.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - LOCALITÀ ROSCIOLI, PIANO TERRA

Trattasi di un appezzamento di terreno, catastalmente classificato come seminativo, oggi seminativo, sito in località "Roscioli" composto da una particella distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Sezze al Foglio 107 particella 135.

Il terreno identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Sezze al Foglio 107 particella 207 è stato soppresso.

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

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA COSTA LA TRAGLIA, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Trattasi di un fabbricato adibito a civile abitazione posto al piano terra di una villetta ubicata in Sonnino (LT) Via Costa La Traglia.



L'accesso all'immobile avviene da cancello carrabile e cortile per parcheggio interno.

L'immobile è contornato da cortile privato recinzione e cancello carrabile.

L'accesso al bene avviene mediante porta blindata.

Il bene 5, ubicato al piano terra, è composto da una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno, un piccolo disimpegno, una camera da letto ed un servizio igienico.

Al piano seminterrato è presente un locale adibito a garage.

L'immobile è ubicato nel comune di Sonnino al foglio 56 particella 46, 47, 48 e 49 ricade in "Zona Agricola sottozona E3 con Valore Paesistico" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 20.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007 delibera n. 282.

Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 2 km per arrivare al centro della località Frasso del Comune di Terracina.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Mortacino, scala unica, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto in data 12/12/001 Rep. 80933 a rogito del Notaio **** Omissis **** Notaio in Terracina del distretto notarile di Latina gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dal pignoramento dell'immobile, risulta che il **** Omissis **** ha diritto di nuda proprietà, mentre sulla visura storica dell'immobile risulta proprietario 1/1.

CONFINI



L'immobile confina a nord est ed ovest con appezzamento di terreno identificato al foglio 202 particella 948 e distacchi verso proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, mentre a sud confina con la strada Via Mortacino

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,47 mq	148,20 mq	1,00	148,20 mq	2,94 m	primo
Balcone scoperto	4,55 mq	4,55 mq	0,25	1,14 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	4,35 mq	4,35 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				151,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1980 al 14/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 572, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Piano 1
Dal 14/03/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 572, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 572, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 464,81 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	202	572	3		A3	3	6 vani	142 mq	464,81 €	1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale corrisponde alla situazione attuale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in discreto stato di manutenzione, all'interno dell'abitazione attualmente risultano residenti gli esecutati. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in discreto stato di manutenzione, in alcune stanze sono visibili tracce di umidità. Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il parcheggio al piano terra con accesso dal cancello carrabile sul terreno identificato al foglio 202 particella 589 e accesso alla scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le parti comuni riguardano il parcheggio al piano terra con accesso dal cancello carrabile sul terreno identificato al foglio 202 particella 589 e accesso alla scala condominiale.



Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento posto al piano primo che si presenta in discrete condizioni.

L'esposizione è su tutti i lati. Altezza interna utile m 2,94.

La struttura portante è realizzata in muratura di tufo, solai in latero cemento, muratura intonacata con malta civile di calce e colla e tinteggiata internamente ed esternamente a tinta colorata.

I pavimenti sono stati realizzati in marmittoni granigliato 20x20 e 40x40.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno di abete verniciato.

Non sono presenti volte.

L'unica scala è in marmo ed è esterna per accedere al piano primo.

Gli impianti: elettrico, idrico sanitario, riscaldamento e gas sono completi è completo, l'impianto termico è completo, sono presenti termosifoni, ed in alcune stanze sono presenti condizionatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1967 al 14/03/1981	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	12/09/1980	5779			
Dal 14/03/1981 al 05/06/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio	25/03/1981	1804S.6	



		Mazzarella##			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede di Latina	25/03/1981		
Dal 05/06/2012 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Passaggio causa Morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/06/2012		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Riun.Usuf.	10/08/2012	11658	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 27/03/2009
Reg. gen. 8942 - Reg. part. 1767
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Capitale: € 420.000,00
Rogante: ##Notaio Ranucci Raffaele##
Data: 26/03/2009
N° repertorio: 95884
N° raccolta: 26997

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 01/02/2018
Reg. gen. 2385 - Reg. part. 1766
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Latina il 09/08/2011
Reg. gen. 20135 - Reg. part. 3476
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Latina il 09/08/2011
Reg. gen. 20136 - Reg. part. 3477
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca legale**
Iscritto a Latina il 04/03/2015
Reg. gen. 4392 - Reg. part. 588
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale**
Iscritto a Latina il 05/03/2015
Reg. gen. 4462 - Reg. part. 597
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Latina il 24/07/2015
Reg. gen. 15109 - Reg. part. 11132
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che l'immobile è distinto in Catasto del Comune di Terracina al foglio 202 particella 572 sub 3 rientrante nella variante al PRG – Riqualficazione Urbana del Settore Nord-



Ovest, approvato con D.G.R. della Regione Lazio n. 246 del 01.06.2012 come Residenza di Presidio e Servizi Privati per Sport e Tempo Libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

L'immobile è munito di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Terracina in data 21/11/1967 n. 907.

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.

Non essendo stata fornita la documentazione della caldaia, libretto impianto o centrale e ultimo rapporto di controllo e di efficienza energetica (rilasciato dal manutentore), non è possibile trasmettere l'attestazione di prestazione energetica sul portale "Sistema informativo APE Lazio".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Cannete, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto in data 12/12/001 Rep. 80933 a rogito del Notaio **** Omissis **** Notaio in Terracina del distretto notarile di Latina gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con strada privata da Via Ceccaccio e proprietà **** Omissis ****, ad est con terreno identificato al foglio 200 particella 72, ad ovest con terreno identificato al foglio 200 particella 174, a nord confina con terreni identificati al foglio 200 particelle 44 e 45.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4920,00 mq	4920,00 mq	1,00	4920,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				4920,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4920,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1975 al 16/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 200, Part. 71 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 49 20 Reddito dominicale € 65,30



		Reddito agrario € 45,74
Dal 16/01/1995 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 200, Part. 71 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 49 20 Reddito dominicale € 65,30 Reddito agrario € 45,74

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
200	71				Seminativo	2	00 49 20 mq	65,3 €	45,74 €	

Corrispondenza catastale

Sul terreno è ubicato una struttura realizzata in legno e tetto in pannelli di lamiera non accatastata. La struttura è utilizzata come ricovero attrezzatura per la coltura da lavorare. Non essendo accatastata la struttura dovrà essere demolita.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in buono stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in buono stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.



PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti parti comuni.

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un terreno di qualità seminativo, avente una superficie di circa 4920 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dagli esecutati **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.libero in quanto terreno seminativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1995 al 21/05/2001	**** Omissis ****	Voltura in atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Mazzarella##	23/07/1996	83901	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Riun.Usuf.	23/07/1996	914.1			
Dal 16/01/1995 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Mazzarella##	03/02/1995	83901	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 27/03/2009
Reg. gen. 8942 - Reg. part. 1767
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 420.000,00
Rogante: ##Notaio Ranucci Raffaele##
Data: 26/03/2009
N° repertorio: 95884
N° raccolta: 26997

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 01/02/2018
Reg. gen. 2385 - Reg. part. 1766
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Latina il 09/08/2011

Reg. gen. 20135 - Reg. part. 3476

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

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

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Latina il 09/08/2011

Reg. gen. 20136 - Reg. part. 3477

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che il terreno rientra nel PRG del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 873 del 28/11/1972: Zona omogenea "E" - (territorio agricolo).

Legge Regionale 22/12/1999 n. 38 e s.m.i. – Norme sul governo del territorio: ZONA AGRICOLA con indice di fabbricabilità 0,01 mq/mq

Legge Regionale 12/08/1996 n. 34 – Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Sul terreno è ubicata una struttura realizzata in legno e tetto in pannelli di lamiera non accatastata.

La struttura è utilizzata come ricovero attrezzatura per la coltura da lavorare.

Non essendo accatastata né esiste alcun documento al Comune di Terracina relativo a tale struttura, la stessa, dovrà essere demolita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Il costo per l'eventuale demolizione della struttura presente è pari a circa € 2.500,00 comprensivo di trasporto a discarica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Greggi, 27, piano terra

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 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto in data 12/12/001 Rep. 80933 a rogito del Notaio **** Omissis **** Notaio in Terracina del distretto notarile di Latina gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Come riportato dall'ultima visura storica dell'immobile il **** Omissis **** è proprietario di 1/4, la **** Omissis **** è proprietaria di 1/4, e comproprietaria di 1/2.

CONFINI

L'immobile confina con Via Ariosto, Via dei Martiri, Via Greggi e scala condominiale.

L'immobile confina a nord con immobile identificato al foglio 204 particella 328 e 329, ad est Via Ariosto, a sud con Via dei Martiri ed ad ovest con Via Greggi.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	56,00 mq	56,00 mq	0,20	11,20 mq	3,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				11,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in zona centro storico del Comune di Terracina, non sono presenti planimetrie catastali registrate all'Agenzia del Territorio. Attualmente risulta impossibile procedere alla redazione di planimetria catastale in quanto la divisione delle particelle in sub non è certa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 12/10/1944	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 338, Sub. 1 Categoria C2 Piano T
Dal al 12/10/1944	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 337, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 56 Piano T
Dal 12/10/1944 al 10/06/1969	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 338, Sub. 1 Categoria C2 Piano T
Dal 12/10/1944 al 10/06/1969	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 337, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 56 Rendita € 0,40 Piano T
Dal 10/06/1969 al 26/11/1971	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 338, Sub. 1 Categoria C2 Piano T
Dal 10/06/1969 al 26/11/1971	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 337, Sub. 5



		Categoria C2 Cl.1, Cons. 56 Rendita € 0,40 Piano T
Dal 26/11/1971 al 28/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 337, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 56 Rendita € 0,40 Piano T
Dal 26/11/1971 al 28/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 338, Sub. 1 Categoria C2 Piano T
Dal 28/12/1985 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 337, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 56 Rendita € 153,28 Piano T
Dal 28/12/1985 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 338, Sub. 1 Categoria C2 Piano T
Dal 13/05/2009 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 338, Sub. 1 Categoria C2 Piano T
Dal 13/05/2009 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 337, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 56 Rendita € 147,50 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	337	5		C2	1	56		147,5 €	T	
	204	338	1		C2					T	

Corrispondenza catastale



Presso l'Agenzia delle Entrate non è depositata alcuna planimetria catastale.
Poiché l'immobile è situato nel centro storico del Comune di Terracina risulta costruito precedentemente al 01/19/1967, tuttavia non risultano richieste di autorizzazioni di concessioni edilizie in sanatoria.
Occorre pertanto perfezionare il frazionamento delle particelle mediante una SCIA in sanatoria, richiedere certificato di agibilità e successivamente depositare nuovo accatastamento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in pessimo stato di manutenzione, all'interno risultano presenti vecchia attrezzatura per la produzione propria di vino, vecchio mobilio, botti, cassette, cesti, secchi ecc.
Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in pessimo stato di manutenzione, all'interno risultano presenti vecchia attrezzatura per la produzione propria di vino, vecchio mobilio, botti, cassette, cesti, secchi ecc.
Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti parti comuni.
Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un magazzino posto al piano terra che si presenta in pessime condizioni.
L'esposizione è su due lati. Altezza interna utile varia da 2,80 a 3,20.
La struttura portante è realizzata in pietra essendo ubicato all'interno del centro storico del Comune di Terracina, le pareti sono intonacate ma con molta presenza di umidità.
I pavimenti sono in cemento grezzo.
Non sono presenti infissi interni, le finestre sono dotate di sole grate metalliche, la porta di ingresso è in legno.



Sono presenti volte.

È presente un impianto elettrico non a norma, con cavi volanti.

Gli impianti idrico sanitario, impianto termico o di condizionamento, riscaldamento sono completamente assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1985 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Quattrociocchi Carla##	28/12/1985	12987	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR sede di Latina	17/01/1986	530		
Dal 13/05/2009 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Ranucci Raffaele##	13/05/2009	96017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 27/03/2009
Reg. gen. 8942 - Reg. part. 1767
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 420.000,00
Rogante: ##Ranucci Raffaele##
Data: 26/03/2009
N° repertorio: 95884
N° raccolta: 26997

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a Latina il 29/05/2009
Reg. gen. 14774 - Reg. part. 9120
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 01/02/2018
Reg. gen. 2385 - Reg. part. 1766
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Latina il 09/08/2011
Reg. gen. 20135 - Reg. part. 3476
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Latina il 09/08/2011

Reg. gen. 20136 - Reg. part. 3477

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

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

Annotazioni a trascrizioni

- **cancellazione condizione sospensiva**

Trascritto a Latina il 17/03/2010

Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1216

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Latina il 24/07/2015

Reg. gen. 15109 - Reg. part. 11132

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato nel comune di Terracina al foglio 204 particelle 337 e 338 rientrante nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico della Città Alta, approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 55 del 27/06/1996.

La particella 337 – Categoria A1 – edifici ed organismi unitari per struttura – tipologia – forma.

La particella 338 – Categoria A3 – edifici e organismi con carattere omogeneo all'ambiente circostante.

L'immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18/07/2017 n. 7 e s.m.i. – Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio come recepite con:

D.C.C. 38/2019 (Art. 4) – D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Poiché l'immobile è situato nel centro storico del Comune di Terracina risulta costruito antecedentemente al 01/19/1967, tuttavia non risultano richieste di autorizzazioni di concessioni edilizie in sanatoria.

Occorre pertanto perfezionare il frazionamento delle particelle mediante una SCIA in sanatoria, richiedere certificato di agibilità e successivamente depositare nuovo accatastamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Località Roscioli, piano terra

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto in data 12/12/001 Rep. 80933 a rogito del Notaio **** Omissis **** Notaio in Terracina del distretto notarile di Latina gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** e precisamente a nord-est con terreno identificato al foglio 107 particella 229, ad est con terreno identificato al foglio 107 particella 278, a sud-ovest con terreno identificato al foglio 107 particella 134 e ad ovest con terreno identificato al foglio 107 particella 133.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3140,00 mq	3140,00 mq	1,00	3140,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				3140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1970 al 12/08/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 08 20
Dal 12/08/1973 al 03/10/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 08 20
Dal 25/11/1973 al 13/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 62 80
Dal 03/10/1979 al 22/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 08 20
Dal 22/02/1986 al 25/11/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 200, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 62 80
Dal 22/02/1986 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 31 40 Reddito dominicale € 39,24 Reddito agrario € 29,19
Dal 13/07/1986 al 22/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 62 80



Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Il terreno identificato al foglio 107 particella 207 è stata soppressa.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
107	135				Seminativo	2	00 31 40 mq	39,24 €	29,19 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno identificato al foglio 107 particella 207 è stata soppressa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Il terreno risulta ad oggi in buono stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta ad oggi in buono stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non sono presenti parti comuni.
Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un terreno di qualità seminativo, avente una superficie di circa 3140 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** libero da immobili, in quanto terreno seminativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1973 al 13/07/1986	**** Omissis ****	Voltura in atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Alfonsi Antonio##	25/11/1973	202	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/1986 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Quattrociocchi C.##	01/08/1995	14871	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 27/03/2009
Reg. gen. 8942 - Reg. part. 1767
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 420.000,00
Rogante: ##Ranucci Raffaele##
Data: 26/03/2009
N° repertorio: 95884
N° raccolta: 26997

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 01/02/2018
Reg. gen. 2385 - Reg. part. 1766
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Latina il 09/08/2011
Reg. gen. 20136 - Reg. part. 3477
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Latina il 09/08/2011
Reg. gen. 20135 - Reg. part. 3476
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca legale**
Iscritto a Latina il 04/03/2015
Reg. gen. 4392 - Reg. part. 588
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Latina il 24/07/2015
Reg. gen. 15109 - Reg. part. 11132
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

E' stata fatta richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Sezze in data 27/02/2020, poiché con l'emergenza Covid-19, gli uffici pubblici non hanno operato a pieno regime, gli operatori del Comune non hanno adempiuto alle richieste.

In data 28/10/2022 è stata effettuata nuova richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Sezze mediante una posta certificata, nonostante le telefonate effettuate al Comune di Sezze, nessun addetto dell'ufficio urbanistica risponde alle chiamate.

In data 04/11/2022 è stata effettuata nuova richiesta all'ufficio protocollo, registrata al n. 29537 del 04/11/2022.

A tutt'oggi non risulta pervenuta la certificazione richiesta.

Dalle ricerche effettuate risulta che il terreno si trova al PRG in zona agricola - Uso del suolo di 1 livello: seminativo in aree irrigue - Uso del suolo di 2 livello: seminativo con prevalenza di mais.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il terreno risulta libero da immobili.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Costa La Traglia, scala unica, piano terra

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto in data 12/12/001 Rep. 80933 a rogito del Notaio **** Omissis **** Notaio in Terracina del distretto notarile di Latina gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con il terreno identificato al foglio 56 particella 46, ad est con Via Costa la Traglia, a sud con il terreno identificato al foglio 56 particella 49 e ad ovest con il terreno identificato al foglio 56



particella 48 proprietà**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	115,40 mq	1,00	115,40 mq	2,70 m	terra
Posto auto coperto	51,81 mq	63,57 mq	1,00	63,57 mq	2,25 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				178,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1976 al 31/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 9 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 10 26 00
Dal 31/07/1996 al 19/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 45 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 12 60
Dal 19/10/2000 al 04/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 47 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 310,91 Piano T
Dal 19/10/2000 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 49 Categoria F2
Dal 19/10/2000 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 48 Categoria F2
Dal 19/10/2000 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 46 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 83 91 Reddito dominicale € 52,00 Reddito agrario € 19,50
Dal 04/10/2001 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 47



		Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 310,91 Piano T
Dal 13/08/2002 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 47 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 198,84 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	47			A3	2	7 vani	162 mq	198,84 €	T	
	56	48			F2						
	56	49			F2						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
56	46				Oliveto	2	00 83 91 mq	52 €	19,5 €		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde alla situazione attuale.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in discreto stato di manutenzione, all'interno risultano presenti pochi mobili, e le pareti risultano in stato di assestamento.
Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in discreto stato di manutenzione, all'interno risultano presenti pochi mobili, e le pareti risultano in stato di assestamento.
Nel garage non è stato possibile accedere in quanto inagibile sia il percorso che il garage stesso.
Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento posto al piano terra che si presenta in discrete condizioni.
L'esposizione è su tutti i lati. Altezza interna utile m 2,82.
La struttura portante è realizzata in muratura, le pareti esterne sono intonacate, mentre le pareti interne sono tinteggiate.
I pavimenti sono stati realizzati in cotto.
Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato corredate di grate alle finestre e persiani in alluminio. La porta esterna è blindata.
Non sono presenti volte.
Gli impianti: elettrico, idrico sanitario, sono completi.
Nell'immobile non è presente impianto di gas, riscaldamento e/o condizionamento.
Per il garage non è stato possibile accedere in quanto sia il percorso che il garage stesso risultano inagibili

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà degli esecutati e attualmente risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/2000 al 28/10/2022	**** Omissis ****	rettifica ditta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 27/03/2009
Reg. gen. 8942 - Reg. part. 1767
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 420.000,00
Rogante: ##Ranucci Raffaele##



Data: 26/03/2009
N° repertorio: 95884
N° raccolta: 26997

Trascrizioni

- **Atto tra vivi**
Trascritto a Latina il 15/12/2001
Reg. gen. 26113 - Reg. part. 17743
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 01/02/2018
Reg. gen. 2385 - Reg. part. 1766
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Latina il 09/08/2011
Reg. gen. 20136 - Reg. part. 3477
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Latina il 09/08/2011
Reg. gen. 20135 - Reg. part. 3476
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca legale**
Iscritto a Latina il 04/03/2015
Reg. gen. 4392 - Reg. part. 588
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale**
Iscritto a Latina il 05/03/2015
Reg. gen. 4462 - Reg. part. 597
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Latina il 24/07/2015
Reg. gen. 15109 - Reg. part. 11132
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato nel comune di Sonnino al foglio 56 particella 46, 47, 48 e 49 ricade in "Zona Agricola sottozona E3 con Valore Paesistico" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 20.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007 delibera n. 282.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è munito di concessione in sanatoria n. 146 del 22/11/2001 rilasciato dal Comune di Sonnino. Le unità collabenti sono stati invece costruiti in data anteriore al 01/09/1967.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Mortacino, scala unica, interno 2, piano 1
 Trattasi di un appartamento posto al piano primo di una villetta ubicata in Terracina (LT) Via Mortacino. La villetta contornata da cortile privato e contornata da recinzione e cancello scorrevole. L'accesso al bene avviene mediante porta per accesso alla scala condominiale. Il bene 1, ubicato al piano primo, è composto da corridoio centrale, un salone con camino angolare ed accesso al balcone, una cucina con accesso al balcone, n. 3 camere da letto di cui una con accesso al balcone e un servizio igienico. L'immobile è ubicato nel comune di Terracina al foglio 202 particella 572 sub. 3 rientrante nella variante al PRG - Riqualificazione Urbana del Settore Nord-Ovest, approvato con D.G.R. della Regione Lazio n. 246 del 01.06.2012 come Residenza di Presidio e Servizi Privati per Sport e Tempo Libero. Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 1,5 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 572, Sub. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 79.383,43

La stima è stata effettuata mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari in base alla zona ove è ubicato l'immobile e sentite agenzie immobiliari della zona.

Essendo il bene pignorato su nuda proprietà, considerando il valore di mercato dell'immobile, applicando uno sconto percentuale legato alla fascia di età dell'usufruttuario, si applicano le tabelle reperibili in rete e pertanto il 55%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via Mortacino, scala unica, interno 2, piano 1	151,93 mq	950,00 €/mq	€ 144.333,50	55,00%	€ 79.383,43
Valore di stima:					€ 79.383,43

Valore di stima: € 79.383,43

Valore finale di stima: € 79.383,43



La stima è stata effettuata mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari in base alla zona ove è ubicato l'immobile e sentite agenzie immobiliari della zona.

Essendo il bene pignorato su nuda proprietà, considerando il valore di mercato dell'immobile, applicando uno sconto percentuale legato alla fascia di età dell'usufruttuario, si applicano le tabelle reperibili in rete e pertanto il 55%.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Cannete, piano terra
 Trattasi di un appezzamento di terreno, catastalmente classificato come seminativo, oggi seminativo, sito in località "Cannete" composto da una particella distinte al Catasto dei Terreni al Foglio 200 particella 71. Sul terreno è ubicato una struttura realizzata in legno e tetto in pannelli di lamiera non accatastata. Il terreno è rientra nel PRG del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 873 del 28/11/1972: Zona omogenea "E" - (territorio agricolo).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 200, Part. 71, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 34.440,00
 La stima è stata effettuata mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari in base alla zona ove è ubicato l'immobile e sentite agenzie immobiliari della zona.
 Non essendo possibile, in relazione alla destinazione urbanistica, sanare la struttura realizzata, occorre procedere con la demolizione.
 Il costo per l'eventuale demolizione della struttura presente è pari a circa € 2.500,00 comprensivo di trasporto a discarica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Terracina (LT) - Località Cannete, piano terra	4920,00 mq	7,00 €/mq	€ 34.440,00	100,00%	€ 34.440,00
Valore di stima:					€ 34.440,00

Valore di stima: € 34.440,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2500,00	€

Valore finale di stima: € 31.940,00



La stima è stata effettuata mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari in base alla zone ove è ubicato l'immobile e sentite agenzie immobiliari della zona.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Greggi, 27, piano terra

Trattasi di un magazzino posto al piano terra del ubicato nel centro storico del Comune di Terracina (LT) in Via Greggi n. 27. L'accesso al bene avviene mediante porta in legno. Il bene 1, ubicato al piano terra, è composto da grandi stanze adibite a magazzino. L'immobile è ubicato nel comune di Terracina al foglio 204 particelle 337 e 338 rientrante nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico della Città Alta, approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 55 del 27/06/1996. La particella 337 - Categoria A1 - edifici ed organismi unitari per struttura - tipologia - forma. La particella 338 - Categoria A3 - edifici e organismi con carattere omogeneo all'ambiente circostante. L'immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18/07/2017 n. 7 e s.m.i. - Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio come recepite con: D.C.C. 38/2019 (Art. 4) - D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6) Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 200 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 337, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 204, Part. 338, Sub. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 3.360,00

La stima è stata effettuata mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari in base alla zone ove è ubicato l'immobile e sentite agenzie immobiliari della zona.

Considerando le condizioni in cui versa l'immobile, considerando che è situato nel centro storico del Comune di Terracina risulta costruito antecedentemente al 01/19/1967, tuttavia non risultano richieste di autorizzazioni di concessioni edilizie in sanatoria.

Occorre pertanto perfezionare il frazionamento delle particelle mediante una SCIA in sanatoria, richiedere certificato di agibilità e successivamente depositare nuova planimetria all'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Terracina (LT) - Via Greggi, 27, piano terra	11,20 mq	300,00 €/mq	€ 3.360,00	100,00%	€ 3.360,00
Valore di stima:					€ 3.360,00

Valore di stima: € 3.360,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 860,00



La stima è stata effettuata mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari in base alla zone ove è ubicato l'immobile e sentite agenzie immobiliari della zona.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Località Roscioli, piano terra
Trattasi di un appezzamento di terreno, catastalmente classificato come seminativo, oggi seminativo, sito in località "Roscioli" composto da una particella distinte al Catasto dei Terreni del Comune di Sezze al Foglio 107 particella 135. Il terreno identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Sezze al Foglio 107 particella 207 è stato soppresso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 135, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 21.980,00
La stima è stata effettuata mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari in base alla zone ove è ubicato l'immobile e sentite agenzie immobiliari della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Sezze (LT) - Località Roscioli, piano terra	3140,00 mq	7,00 €/mq	€ 21.980,00	100,00%	€ 21.980,00
				Valore di stima:	€ 21.980,00

Valore di stima: € 21.980,00

Valore finale di stima: € 21.980,00

La stima è stata effettuata mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari in base alla zone ove è ubicato l'immobile e sentite agenzie immobiliari della zona.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Costa La Traglia, scala unica, piano terra
Trattasi di un fabbricato adibito a civile abitazione posto al piano terra di una villetta ubicata in Sonnino (LT) Via Costa La Traglia. L'accesso all'immobile avviene da cancello carrabile e cortile per parcheggio interno. L'immobile è contornato da cortile privato recinzione e cancello carrabile. L'accesso al bene avviene mediante porta blindata. Il bene 5, ubicato al piano terra, è composto da una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno, un piccolo disimpegno, una camera da letto ed un servizio igienico. Al piano seminterrato è presente un locale adibito a garage. L'immobile è ubicato nel comune di Sonnino al foglio



56 particella 46, 47, 48 e 49 ricade in "Zona Agricola sottozona E3 con Valore Paesistico" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 20.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007 delibera n. 282. Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 2 km per arrivare al centro della località Frasso del Comune di Terracina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 47, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 48, Categoria F2 - Fg. 56, Part. 49, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 46, Qualità Oliveto Valore di stima del bene: € 80.536,50

La stima è stata effettuata mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari in base alla zone ove è ubicato l'immobile e sentite agenzie immobiliari della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Sonnino (LT) - Via Costa La Traglia, scala unica, piano terra	178,97 mq	450,00 €/mq	€ 80.536,50	100,00%	€ 80.536,50
				Valore di stima:	€ 80.536,50

Valore di stima: € 80.536,50

Valore finale di stima: € 80.536,50

La stima è stata effettuata mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari in base alla zone ove è ubicato l'immobile e sentite agenzie immobiliari della zona.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia, annulla e sostituisce quella già depositata in data 10/11/2022, causa errori riportati relativi al lotto 1 in particolare:

- titolarità immobile e relative note
- stima del bene sulla quota in vendita e relative note.

al lotto 3 in particolare:

- note relative alla titolarità immobile.



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.

Terracina, li 29/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rosato Eugenio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - Certificato Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Autorizzazioni (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratti di mappa (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 5 Foto - relazione fotografica (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 5 Google maps - rilievo google maps (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 5 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Tavole di progetto (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di matrimonio (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Trasmissione perizia estimativa alle parti (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Trasmissione perizia estimativa alle parti (Aggiornamento al 29/11/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Mortacino, scala unica, interno 2, piano 1
Trattasi di un appartamento posto al piano primo di una villetta ubicata in Terracina (LT) Via Mortacino. La villetta contornata da cortile privato e contornata da recinzione e cancello scorrevole. L'accesso al bene avviene mediante porta per accesso alla scala condominiale. Il bene 1, ubicato al piano primo, è composto da corridoio centrale, un salone con camino angolare ed accesso al balcone, una cucina con accesso al balcone, n. 3 camere da letto di cui una con accesso al balcone e un servizio igienico. L'immobile è ubicato nel comune di Terracina al foglio 202 particella 572 sub. 3 rientrante nella variante al PRG - Riqualficazione Urbana del Settore Nord-Ovest, approvato con D.G.R. della Regione Lazio n. 246 del 01.06.2012 come Residenza di Presidio e Servizi Privati per Sport e Tempo Libero. Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 1,5 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 572, Sub. 3, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che l'immobile è distinto in Catasto del Comune di Terracina al foglio 202 particella 572 sub 3 rientrante nella variante al PRG - Riqualficazione Urbana del Settore Nord-Ovest, approvato con D.G.R. della Regione Lazio n. 246 del 01.06.2012 come Residenza di Presidio e Servizi Privati per Sport e Tempo Libero.

Prezzo base d'asta: € 79.383,43

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Cannete, piano terra
Trattasi di un appezzamento di terreno, catastalmente classificato come seminativo, oggi seminativo, sito in località "Cannete" composto da una particella distinte al Catasto dei Terreni al Foglio 200 particella 71. Sul terreno è ubicato una struttura realizzata in legno e tetto in pannelli di lamiera non accatastata. Il terreno è rientra nel PRG del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 873 del 28/11/1972: Zona omogenea "E" - (territorio agricolo). Identificato al catasto Terreni - Fg. 200, Part. 71, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che il terreno rientra nel PRG del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 873 del 28/11/1972: Zona omogenea "E" - (territorio agricolo). Legge Regionale 22/12/1999 n. 38 e s.m.i. - Norme sul governo del territorio: ZONA AGRICOLA con indice di fabbricabilità 0,01 mq/mq Legge Regionale 12/08/1996 n. 34 - Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre.

Prezzo base d'asta: € 31.940,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Terracina (LT) - Via Greggi, 27, piano terra
Trattasi di un magazzino posto al piano terra del ubicato nel centro storico del Comune di Terracina (LT) in Via Greggi n. 27. L'accesso al bene avviene mediante porta in legno. Il bene 1, ubicato al piano terra, è composto da grandi stanze adibite a magazzino. L'immobile è ubicato nel comune di Terracina al foglio 204 particelle 337 e 338 rientrante nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico della Città Alta, approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 55 del 27/06/1996. La particella 337 - Categoria A1 - edifici ed organismi unitari per struttura - tipologia - forma. La particella 338 - Categoria A3 - edifici e organismi con carattere omogeneo all'ambiente circostante. L'immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18/07/2017 n. 7 e s.m.i. - Disposizioni per la rigenerazione



Urbana e per il recupero Edilizio come recepite con: D.C.C. 38/2019 (Art. 4) – D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6)
Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 200 m.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 337, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 204, Part. 338, Sub. 1, Categoria C2

Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato nel comune di Terracina al foglio 204 particelle 337 e 338 rientrante nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico della Città Alta, approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 55 del 27/06/1996. La particella 337 – Categoria A1 – edifici ed organismi unitari per struttura – tipologia – forma. La particella 338 – Categoria A3 – edifici e organismi con carattere omogeneo all'ambiente circostante. L'immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18/07/2017 n. 7 e s.m.i. – Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio come recepite con: D.C.C. 38/2019 (Art. 4) – D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6)

Prezzo base d'asta: € 860,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Località Roscioli, piano terra
Trattasi di un appezzamento di terreno, catastalmente classificato come seminativo, oggi seminativo, sito in località "Roscioli" composto da una particella distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Sezze al Foglio 107 particella 135. Il terreno identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Sezze al Foglio 107 particella 207 è stato soppresso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 135, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: E' stata fatta richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Sezze in data 27/02/2020, poiché con l'emergenza Covid-19, gli uffici pubblici non hanno operato a pieno regime, gli operatori del Comune non hanno adempiuto alle richieste. In data 28/10/2022 è stata effettuata nuova richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Sezze mediante una posta certificata, nonostante le telefonate effettuate al Comune di Sezze, nessun addetto dell'ufficio urbanistica risponde alle chiamate. In data 04/11/2022 è stata effettuata nuova richiesta all'ufficio protocollo, registrata al n. 29537 del 04/11/2022. A tutt'oggi non risulta pervenuta la certificazione richiesta. Dalle ricerche effettuate risulta che il terreno si trova al PRG in zona agricola - Uso del suolo di 1 livello: seminativo in aree irrigue - Uso del suolo di 2 livello: seminativo con prevalenza di mais.

Prezzo base d'asta: € 21.980,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Costa La Traglia, scala unica, piano terra
Trattasi di un fabbricato adibito a civile abitazione posto al piano terra di una villetta ubicata in Sonnino (LT) Via Costa La Traglia. L'accesso all'immobile avviene da cancello carrabile e cortile per parcheggio interno. L'immobile è contornato da cortile privato recinzione e cancello carrabile. L'accesso al bene avviene mediante porta blindata. Il bene 5, ubicato al piano terra, è composto da una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno, un piccolo disimpegno, una camera da letto ed un servizio igienico. Al piano seminterrato è presente un locale adibito a garage. L'immobile è ubicato nel comune di Sonnino al foglio 56 particella 46, 47, 48 e 49 ricade in "Zona Agricola sottozona E3 con Valore Paesistico" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 20.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007 delibera n. 282. Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 2 km per arrivare al centro della località Frasso del Comune di Terracina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 47, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 48, Categoria F2 - Fg. 56, Part. 49, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 46, Qualità Oliveto
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato nel comune di Sonnino al foglio 56 particella 46, 47, 48 e



49 ricade in "Zona Agricola sottozona E3 con Valore Paesistico" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 20.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007 delibera n. 282.

Prezzo base d'asta: € 80.536,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.383,43

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via Mortacino, scala unica, interno 2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 572, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	151,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in discreto stato di manutenzione, in alcune stanze sono visibili tracce di umidità. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano primo di una villetta ubicata in Terracina (LT) Via Mortacino. La villetta contornata da cortile privato e contornata da recinzione e cancello scorrevole. L'accesso al bene avviene mediante porta per accesso alla scala condominiale. Il bene 1, ubicato al piano primo, è composto da corridoio centrale, un salone con camino angolare ed accesso al balcone, una cucina con accesso al balcone, n. 3 camere da letto di cui una con accesso al balcone e un servizio igienico. L'immobile è ubicato nel comune di Terracina al foglio 202 particella 572 sub. 3 rientrante nella variante al PRG - Riqualficazione Urbana del Settore Nord-Ovest, approvato con D.G.R. della Regione Lazio n. 246 del 01.06.2012 come Residenza di Presidio e Servizi Privati per Sport e Tempo Libero. Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 1,5 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.940,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Località Cannete, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 200, Part. 71, Qualità Seminativo	Superficie	4920,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in buono stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno, catastalmente classificato come seminativo, oggi seminativo, sito in località "Cannete" composto da una particella distinte al Catasto dei Terreni al Foglio 200 particella 71. Sul terreno è ubicato una struttura realizzata in legno e tetto in pannelli di lamiera non accatastata. Il terreno è rientra nel PRG del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 873 del 28/11/1972: Zona omogenea "E" - (territorio agricolo).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dagli esecutati **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.libero in quanto terreno seminativo.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 860,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via Greggi, 27, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 337, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 204, Part. 338, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	11,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in pessimo stato di manutenzione, all'interno risultano presenti vecchia attrezzatura per la produzione propria di vino, vecchio mobilio, botti, cassette, cesti, secchi ecc. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un magazzino posto al piano terra del ubicato nel centro storico del Comune di Terracina (LT) in Via Greggi n. 27. L'accesso al bene avviene mediante porta in legno. Il bene 1, ubicato al piano terra, è composto da grandi stanze adibite a magazzino. L'immobile è ubicato nel comune di Terracina al foglio 204 particelle 337 e 338 rientrante nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico della Città Alta, approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 55 del 27/06/1996. La particella 337 - Categoria A1 - edifici ed organismi unitari per struttura - tipologia - forma. La particella 338 - Categoria A3 - edifici e organismi con carattere omogeneo all'ambiente circostante. L'immobile è soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 18/07/2017 n. 7 e s.m.i. - Disposizioni per la rigenerazione Urbana e per il recupero Edilizio come recepite con: D.C.C. 38/2019 (Art. 4) - D.C.C. 39/2019 (Art. 5-6) Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 200 m.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.980,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Località Roscioli, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 135, Qualità Seminativo	Superficie	3140,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta ad oggi in buono stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno, catastalmente classificato come seminativo, oggi seminativo, sito in località "Roscioli" composto da una particella distinte al Catasto dei Terreni del Comune di Sezze al Foglio 107 particella 135. Il terreno identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Sezze al Foglio 107 particella 207 è stato soppresso.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** libero da immobili, in quanto terreno seminativo.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.536,50

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via Costa La Traglia, scala unica, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 47, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 48, Categoria F2 - Fg. 56, Part. 49, Categoria F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 46, Qualità Oliveto	Superficie	178,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in discreto stato di manutenzione, all'interno risultano presenti pochi mobili, e le pareti risultano in stato di assestamento. Nel garage non è stato possibile accedere in quanto inagibile sia il percorso che il garage stesso. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato adibito a civile abitazione posto al piano terra di una villetta ubicata in Sonnino (LT) Via Costa La Traglia. L'accesso all'immobile avviene da cancello carrabile e cortile per parcheggio interno. L'immobile è contornato da cortile privato recinzione e cancello carrabile. L'accesso al bene avviene mediante porta blindata. Il bene 5, ubicato al piano terra, è composto da una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno, un piccolo disimpegno, una camera da letto ed un servizio igienico. Al piano seminterrato è presente un locale adibito a garage. L'immobile è ubicato nel comune di Sonnino al foglio 56 particella 46, 47, 48 e 49 ricade in "Zona Agricola sottozona E3 con Valore Paesistico" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 20.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007 delibera n. 282. Per accedere a servizi di prima necessità è necessario effettuare un percorso di circa 2 km per arrivare al centro della località Frasso del Comune di Terracina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

