

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 35/2024 R.G.E. - Tribunale di Latina - G.E. Dr.sa ELENA SAVIANO

PREMESSA

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel centro urbano di Terracina (LT), Piazza Fontanavecchia civico 5 e consta di appartamento a piano secondo di fabbricato residenziale plurifamiliare. La zona, a cui si riferisce l'immobile è caratterizzata da un edificato urbanisticamente omogeneo ricadente nel centro storico del Comune di Terracina con accesso dalla Piazza Fontanavecchia con accesso diretto a Via Roma, viale principale della città di Terracina a circa 700 metri dal lungo mare Viale Circe ed alle strade principali del centro Terracina.



Immagine n. 1: Vista aerea (fonte Google Maps); evidenziato con segnaposto rosso la Piazza Fontanavecchia sulla quale affaccia la palazzina di cui l'immobile pignorato è parte. Foglio n° 115 , part. n° 45 sub. 6.

Da Piazza Fontanavecchia a mezzo di portoncino di ingresso a quota stradale evidenziato nella successiva foto n. 1 con riquadro tratteggiato colore giallo. La piazza è dotata di parcheggi liberi e con doppio accesso diretto da Via Roma separata da questa da marciapiede centrale rispetto all'ingresso ed uscita. Al piano stradale la palazzina presenta attività commerciali sul lato piazza e si presenta nel complesso ordinata ed in condizioni di buona manutenzione complessiva.



Foto n. 1: Vista palazzina con accesso da Piazza Fontanavecchia n. 5

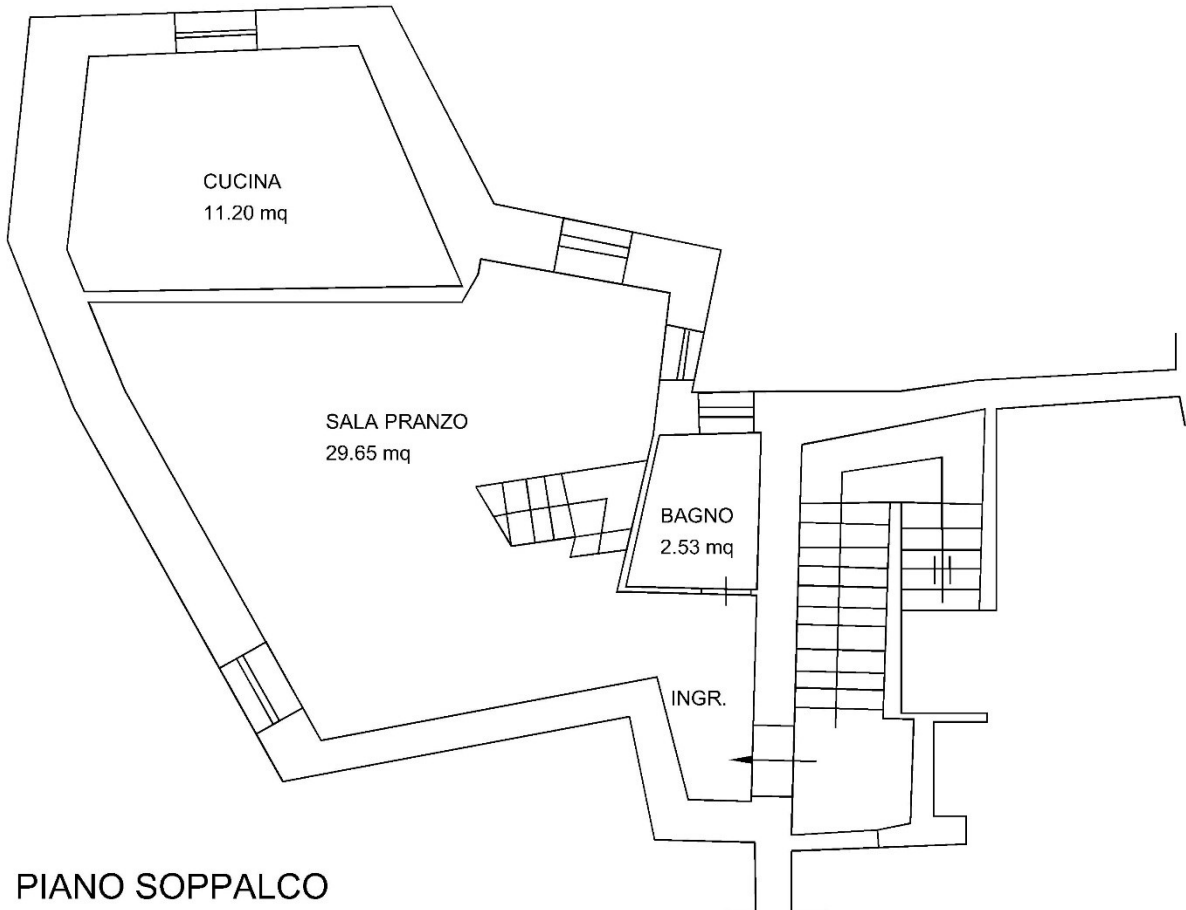
RILIEVO FOTOGRAFICO IMMOBILE:

Si accede all'immobile da scala condominiale con entrata diretta da Piazza Fontanavecchia civico n. 5. Attraverso il portoncino condominiale mediante due rampe di scale si accede al pianerottolo di ingresso all'appartamento. L'ingresso a mezzo di un piccolo disimpegno è aperto direttamente sulla sala da pranzo. Attiguo all'ingresso è presente piccolo bagno. Al centro della sala ed adiacente alla parete del bagno è presente una scala in acciaio e rifinita in legno per l'accesso al piano soppalco composto da due camere da letto, tinello e bagno. Al secondo piano è presente una cucina abitabile alla quale si accede da porta diretta sulla sala da pranzo. Da tale ultimo locale si accede mediante portafinestra allo spazio esterno, terrazzo chiuso sul quale si trovano la caldaia, lavatrici ed armadietto sgombra casa. Da tale spazio si accede mediante scala al giardino superiore che parte dalla quota del locale soppalco per svilupparsi con pendenza dall'abitazione verso la recinzione. Il giardino arredato da vari elementi ivi compresa una copertura di forma esagonale precaria sorretta da pilastri prefabbricati appoggiati al suolo e copertura in legno ed altre strutture precarie, presenta una pavimentazione composta da vari materiali con prevalenza di battuto di cemento e da mattonelle in cemento prestampate, gradonate in cemento per il superamento dei dislivelli presenti nel giardino tra la parte attigua all'abitazione e le recinzioni di confine. Sono presenti inoltre muretti in pietra e decorazioni varie, vasi per piante di vario tipo, illuminazione con lampioncini da giardino. All'interno l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

APPARTAMENTO PIAZZA FONTANAVECCHIA N. 5 SECONDO PIANO - FOGLIO 115 P.LA 45 SUB. 6

DESTINAZIONE E SUPERFICI LOCALI INTERNI SCALA 1: 100

PIANO SECONDO



PIANO SOPPALCO

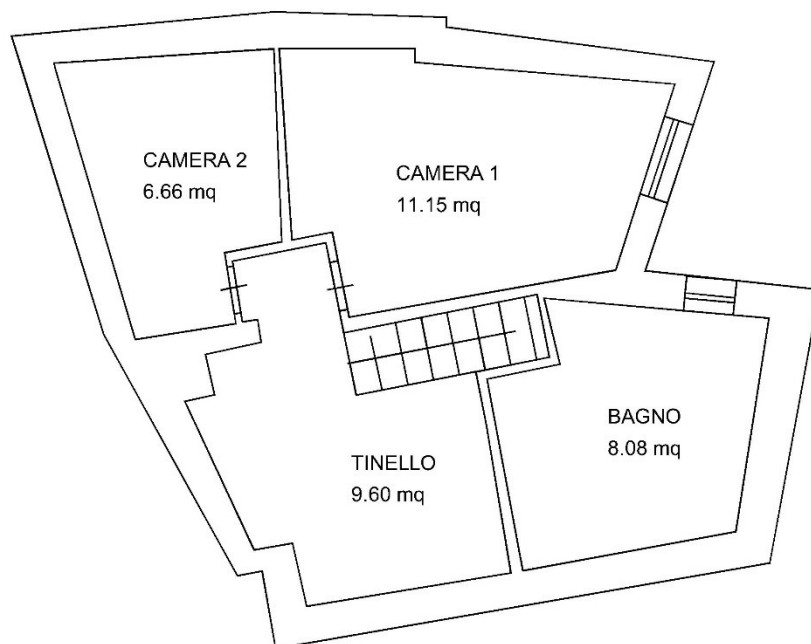


Foto 2. rampa ingresso scala condominiale



Foto 3: rampa accesso da piazza Fontanavecchia

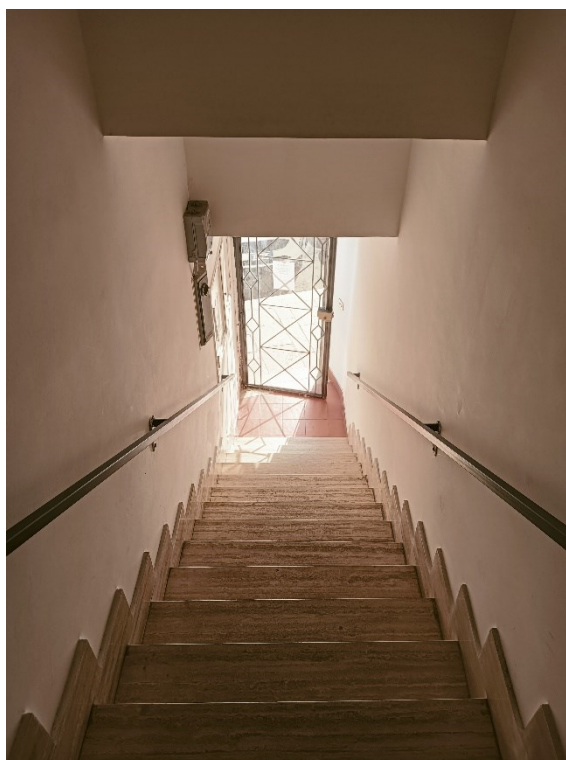


Foto 4. Portoncino ingresso



Foto 5: locale bagno ingresso



Foto 6. Sala da pranzo



Foto 7: sala da pranzo e porta ingresso cucina



Foto 8: sala da pranzo portafinestra accesso esterno



Foto 9: sala da pranzo scala accesso piano soppalco



Foto 10. Sala da pranzo vista ingresso



Foto 11: sala da pranzo tipologia pavimento



Foto 12: locale cucina



Foto 13: locale cucina



Foto 14: locale cucina porta accesso
sala pranzo



Foto 15: vano esterno con armadio servizi



Foto 16: porta accesso da sala a vano esterno



Foto 17: vano esterno



Foto 18: scala esterna accesso giardino vista da
Vano esterno



Foto 19: scala esterna vista da giardino



Foto 20: vista giardino esterno



Foto 21: scalinata in cemento di collegamento
terrazzamenti del giardino

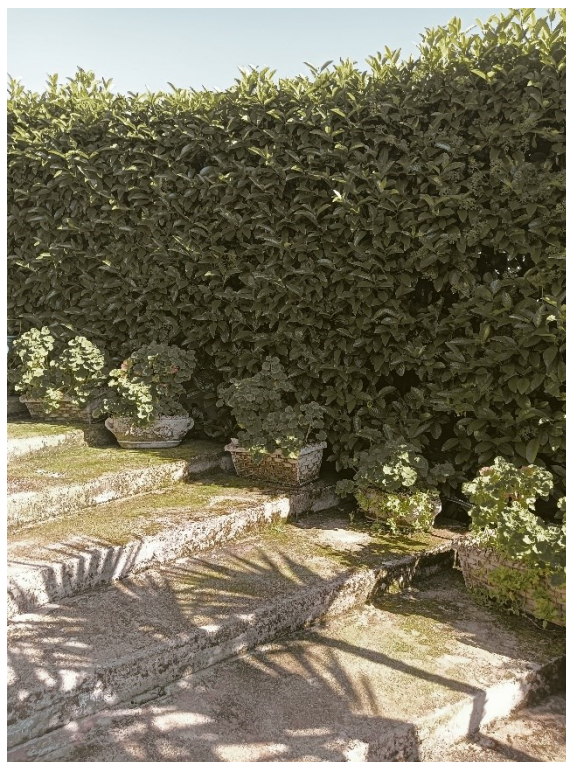


Foto 22: gazebo su giardino esterno



Foto 23: giardino esterno



Foto 24: giardino esterno



Foto 25: giardino esterno



DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

- impianto elettrico per civile abitazione;
- impianto idrico di adduzione/scarico acque bianche e nere;
- impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni serviti da caldaia a gas esterna e condizionatori aria/aria;
- impianto citofonico;

Tutti gli impianti si presentano funzionanti ed in discreto/buono stato di conservazione, come da foto di seguito riportate. L'impianto idrico è autonomo con sistema;

Foto 26: Caldaia a gas esterna



Foto 27: condizionatore aria/aria unità interna



Foto 28: termosifone in alluminio camera da letto



Foto 29: termosifone in alluminio cucina



L'Esperto Stimatore

Ing. Carlo Medici