
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zefferi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 217.440,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 27/02/2025, il sottoscritto Arch. Zefferi Riccardo, con studio in Via Monteverdi, 19 - 04100 - Latina (LT), email arch.zefferi@gmail.com, PEC riccardo.zefferi@archiworldpec.it, Tel. 335 6699718, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Strada Provinciale San Felice - Terracina Km.10.750

DESCRIZIONE

Tipologia: Villetta Bifamiliare con annessa corte esclusiva, depondance e accesso mediante servitù di passaggio
Zona Urbanistica PRG: C4 espansione
indice fabb. fondiaria 0.50
indice fabb. territoriale 0.35

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

in sede di sopralluogo si rileva per la villetta diversa distribuzione interna, divisione in due unità immobiliari non regolare da un punto di vista urbanistico, presenza di verande e baraccamenti abusivi da rimuovere, la depondance risulta abusiva ma sanabile essendo stata presentata una domanda di condono.

In aggiunta non è presente la separazione fisica tra le particelle 1928 (intestata ad altro proprietario fuori dal pignoramento) e la particella 452 (compresa nel pignoramento) del foglio 133 del Comune di Terracina

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Strada Provinciale San Felice - Terracina Km.10.750

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha notificato in danno del debitore Del Sero
Alberto Anacleto:

1° atto di pignoramento trascritto in data 24.05.22 presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio Pubblicità Immobiliare ai nn. 14190 di reg. gen. e 10437 di reg. part. dal quale è scaturita la procedura esecutiva RGE



125/22 con il quale sono stati pignorati nel Comune di Terracina:

-l'immobile identificato al catasto al FG 133, PART. 452 SUB 2 (dependance)

-l'immobile identificato al catasto al FG 133, PART. 452 SUB 1;

2° atto di pignoramento trascritto in data 10.09.25 presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio Pubblicità Immobiliare ai nn. 23763 di reg. gen. e 17894 di reg. part. dal quale è scaturita la procedura esecutiva RGE 226/25, che è stata riunita alla procedura 125/22, con il quale sono stati pignorati nel Comune di Terracina:

-immobile identificato al catasto fabbricati al FG 133, PART. 450, SUB 1 (abitazione);

-immobile identificato al catasto terreni del Comune di Terracina al FG 133, PART. 1234. sulla quale insiste una servitù di passaggio carrabile e pedonale per 39,9 mq. oggetto della procedura

in merito alla predetta particella 1234 in data 09.02.2026 il giudice ha dichiarato il pignoramento inefficace per difetto di deposito della documentazione ipocatastale, della relazione notarile sostitutiva e per mancanza di richiesta di proroga ai sensi dell'art.567 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il #Sig. Del Sero Alberto Anacleto# è l'unico erede-figlio della #Sig.ra Piacenti Giuliani# deceduta a Roma il 19.01.2012, giusta denuncia di successione in morte registrata a Roma 4 il 18.01.2013 al n. 205 vol. 9990 (Giudice unico del Tribunale di Roma dott. Renato Castaldo Sentenza n. 16477/2024 pubbl. il 30/10/2024 RG n. 24850/2023 Repert. n. 18426/2024 del 30/10/2024)

CONFINI

il compendio immobiliare confina:

a nord-ovest con part.449

a nord-est con part.1002

a sud-est con part.1928

a sud-ovest con part.1231

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	120,00 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	2,90 m	terra + primo
Abitazione (dependance)	21,00 mq	26,60 mq	1	26,60 mq	2,45 m	terra



Giardino	350,00 mq	170,00 mq	0,18	30,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				210,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

porzione di villino bifamiliare (F.133 P.450 sub1) con annessa corte esclusiva (F.133 P.452), piccola dependance (F.133 P.452 sub2) oggetto di condono non assentita ma procedibile e sanabile con accesso a mezzo servitù di passaggio terreno agricolo (porzione di F.133 P.1234 di 39,9 mq.)
in merito alla predetta particella 1234 in data 09.02.2026 il giudice ha dichiarato il pignoramento inefficace per difetto di deposito della documentazione ipocatastale, della relazione notarile sostitutiva e per mancanza di richiesta di proroga ai sensi dell'art.567 c.p.c.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1968 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 452, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Piano T Graffato 452 sub3
Dal 02/12/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 450, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 vani Piano T1 Graffato 452 sub 1
Dal 01/01/1992 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 450, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 VANI Rendita € 1.115,55 Piano T1 Graffato 452 sub 1
Dal 01/01/1992 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 452, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Rendita € 80,05 Piano T Graffato 452 sub3
Dal 24/09/1999 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 452, Sub. 1, Zc. 2 Categoria CO, Cons. 1327 mc Graffato 450 sub 1
Dal 29/11/2002 al 20/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 450, Sub. 1



		Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 VANI Superficie catastale 144 mq Rendita € 1.115,55 Piano T1 Graffato 452 sub 1
Dal 29/11/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 452, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale 26 mq Rendita € 80,05 Piano T Graffato 452 sub3

LA TITOLARE #(PIACENTINI GIULIANA)# NON CORRISPONDE AL TITOLARE ATTUALE:# il Sig. Del Sero Alberto Anacleto è l'unico erede-figlio della Sig.ra Piacenti Giuliana deceduta a Roma il 19.01.2012, giusta denuncia di successione in morte registrata a Roma 4 il 18.01.2013 al n. 205 vol. 9990 #

la particella 452 sub 1 risulta corte esclusiva graffata con la 450 sub1

si segnala un errore di indirizzo nelle visure catastali che riportano SUPERSTRADA VELOCE TERRACINA - PROSEDI invece di STRADA TERRACINA - S.FELICE KM 10.750 attuale ed esatta

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	133	450	1		A7	1	8 VANI	144 mq	1115,55 €	T - 1	452 sub1
	133	452	2		A4	1	2,5 VANI	26 mq	80,05 €	T	452 sub3

Corrispondenza catastale

indirizzo indicato nelle visure catastali: via superstrada veloce - Proseidi (errato)
indirizzo reale: strada provinciale San Felice - Terracina km.10.750

PRECISAZIONI



SONO STATI EFFETTUATUTI N.2 SOPRALLUOGHI

IL PRIMO PER IL RILIEVO METRICO E FOTOGRAFICO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (14.03.25)

IL SECONDO CON IL CUSTODE NOMINATO IN CORSO DI ELABORAZIONE DELLA PERIZIA PER RINUNCIA DEL PRECEDENTE PER ACCERTARE LO STATO DI OCCUPAZIONE DELLO STESSO (08.05.25)

si rileva che non è presente la separazione fisica tra le particelle 1928 (intestata ad altro proprietario fuori dal pignoramento) e la particella 452 sub1 (compresa nel pignoramento) del foglio 133 del Comune di Terracina sono presenti dei baraccamenti e verande abusivi da rimuovere

indirizzo indicato nelle visure catastali: via superstrada veloce - Prossedi (errato)

indirizzo reale: strada provinciale San Felice - Terracina km.10.750

PATTI

NON CI SONO PATTI IN ESSERE

STATO CONSERVATIVO

IL COMPENDIO IMMOBILIARE SOGETTO A PIGNORAMENTO SI PRESENTA IN STATO CONSERVATIVO SCADENTE:

Questo livello indica che l'immobile è in cattive condizioni, con necessità di interventi di manutenzione e/o ristrutturazione importanti.

INFISSI IN LEGNO VETUSTI CON PROBLEMI DI TENUTA E CHIUSURA

ALCUNI AVVOLGIBILI NON FUNZIONANTI

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI BAGNI DISCONTINUI E LESIONATI CON PROBLEMI DI TENUTA ALL'ACQUA

PAVIMENTI ESTERNI MARCIAPIEDI E POZZETTI ROTTI E DISCONTINUI

IMPIANTO ELETTRICO NON A NORMA CON MOLTI CAVI ESTERNI AGGIUNTI

IMPIANTO IDRICO DI SCARICO AMMALORATO INTERNO ED ESTERNO CON PROBLIMI DI TENUTA DELLA VASCA DI ACCUMULO E FUORIUCITA LIQUAMI

IMPIANTO DEL GAS PER ALIMENTAZIONE PIANI COTTURA NON A NORMA DI LEGGE CON BOMBOLE RICARICABILI POSIZIONATE SU MARCIAPIEDE ESTERNO SENZA ALCUNA PROTEZIONE E COLLEGAMENTO NON PROTETTO

IMPIANTO TERMICO E ACQUA CALDA ASSENTE

ADDUZIONE IDRICA GARANTITA DA POZZO CON PROBLEMI DI PESCA DI SABBIA IN QUANTITA' RILEVANTI

AMMALORAMENTI VARI SU PROSPETTI ESTERNI CON MARCA PIANI BALCONI PIANO PRIMO ISOLATI

DIVISIONE ABUSIVA VILLETTA PRINCIPALE (F.133 P.450 SUB 1) IN 2 UNITA' IMMOBILIARI CON INGRESSI SEPARATI

PRESENZA DI BARACCAMENTI E VERANDE ABUSIVE NEL LOTTO ESCLUSIVO DA RIMUOVERE

PARTI COMUNI

NON CI SONO PARTI COMUNI NELL'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



1° Servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei proprietari dei singoli lotti della lottizzazione su particella 1234 foglio 133 (5,0x32,6=163 mq.) (atto di compravendita Notaio Tarquini 20.10.1965)
2° Servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del compendio immobiliare oggetto della presente su particella 1234 foglio 133 (3,0x13,3=39,9 mq.) (atto di divisione Notaio Tarquini 26.06.1970)
si precisa che i lotti sopra richiamati si riferiscono al bene oggetto del pignoramento a favore del quale gravano le servitù sopra indicate
a garanzia dell'accesso del lotto in oggetto alla strada provinciale si allega atto di compravendita notaio Andra Mosca in Roma rep.14.783 racc.10.039 in cui emerge che la particella 1011 del foglio 133 del comune di Terracina è adibita a strada di accesso, particella che è in aderenza ed in continuazione con la particella 1234

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VILLETTA F.133 P.450 SUB 1

(da certificato di collaudo):

fondazioni in c.a. a plinti isolati collegati alla testa da travi portanti il solaio di calpestio del p.t.

strutture portanti in c.a. solaio prefabbricato in latero cemento 16+2 CM.

esposizione prevalente NORD/EST

altezza utile interna 290 cm.

copertura a tetto

murature esterne in cortina

pareti interne, pavimenti esterni, rivestimenti, infissi ammalorate da ristrutturare

impianti elettrico, idrico termico e gas non a norma fatiscenti da rifare

corte esclusiva P.452 senza separazione fisica da altra particella di diverso proprietario

DEPANDANCE F.133 P.452 SUB 2 (abusiva oggetto di istanza di sanatoria procedibile)

strutture portanti in muratura

esposizione prevalente NORD/EST

altezza utile interna vano principale 3.05 al centro e 2.40 all'imposta vani accessori 2.20 al centro e 1.85 all'imposta

copertura a tetto

murature esterne in cortina

pareti interne, pavimenti esterni, rivestimenti, infissi ammalorate da ristrutturare

impianti elettrico, idrico termico e gas non a norma da rifare

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile identificato al fg 133, part. 450, sub 1 è occupato senza titolo (quanto alla parte di immobile occupato da #Sharma Subash# il contratto è scaduto al 24.07.25 e non prevedeva rinnovo, pertanto, attualmente non vi è contratto, quanto alla parte retrostante non è stato consegnato dagli occupanti alcun contratto di locazione).

La depandance (fg 133, part. 452, sub 2) è libera, nella piena disponibilità della procedura avendo lo scrivente custode proceduto alla liberazione tramite rilascio spontaneo da parte degli occupanti, come risulta



dalle relazioni depositate.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

si precisa che per la particella 1234 F.133 manca completamente la certificazione notarile in merito alla predetta particella 1234 in data 09.02.2026 il giudice ha dichiarato il pignoramento inefficace per difetto di deposito della documentazione ipocatastale, della relazione notarile sostitutiva e per mancanza di richiesta di proroga ai sensi dell'art.567 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a ROMA il 16/06/2021
Reg. gen. 19243 - Reg. part. 2936
Quota: 1/1
Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a ROMA il 11/07/2022
Reg. gen. 19242 - Reg. part. 2935
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a ROMA il 18/09/2025
Reg. gen. 24371 - Reg. part. 3778
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale** derivante da 0293 provvedimento per contributo economico in favore della prole e delle parti

Iscritto a Roma il 18/09/2025

Reg. gen. 24371 - Reg. part. 3778

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.008,69

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 24/05/2022

Reg. gen. 14190 - Reg. part. 10437

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **2° PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 10/09/2025

Reg. gen. 23763 - Reg. part. 17894

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

presenza di pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. in data 24.05.22 ai nn.14189 di reg. gen. e 10436 di reg. part. (mai iscritto a ruolo presso il competente tribunale), lo stesso non può essere cancellato a cura e spese della procedura ma dovrà direttamente essere cancellato dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG ZONA C4

PTPR ZONA PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (non si rileva presenza vincoli)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



LICENZA EDILIZIA N.960 DEL 30.08.1968 PER UNITA'IMMOBILIARE DISTINTA AL F.133 P.450 SUB 1
AGIBILITA' 29.03.1973 PER UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA AL F.133 P.450 SUB 1
ISTANZA DI CONDONO PROT.423 PRESENTATA IN DATA 27.05.1986 AI SENSI DELLA L. N.47/85
(PROCEDIBILE)

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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito
SI RILEVANO LE SEGUENTI DIFFORMITA':

VILLETTA

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PER L'UNITA'IMMOBILIARE PRINCIPALE DISTINTA AL F.133
P.450 SUB 1 CHE RISULTA DIVISA IN 2 UNITA' IMMOBILIARI COME DA PROGETTO ALLEGATO
IMP. ELETTRICO TERMICO E IDRICO IN PESSIMO STATO DI ESERCIZIO

GLI ADEGUAMENTI DA EFFETTUARE SONO DI 2 TIPI:

URBANISTICO (SCIA IN SANATORIA) per eliminazione superfetazioni
IMPIANTISTICO rifacimento impianti e certificazioni

ABITAZIONE (Depandance)

riapertura fascicolo di istanza di condono del 27.05.1986 prot.41789

completamento documentazione (progetto edilizio, relazione tecnica illustrativa, conformità isolamento
termico, autorizzazione paesaggistica, autorizzazione allo scarico)

le unità immobiliari oggetto della presente CTU, e precisamente:

1. Villetta Bifamiliare (dati catastali F.133 P.450 sub1)
2. Depandance Residenziale (dati catastali F.133 P.452 sub2)

NON SONO SOGGETTE all'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai
sensi del D.Lgs. 192/2005 e delle Linee Guida Nazionali (D.M. 26 giugno 2015), in quanto rientranti nelle
seguenti casistiche di esclusione:

-Le unità immobiliari si trovano nello stato di "Fabbricati privi di Agibilità" (Art. 3, comma 3, lett. h) del D.Lgs.
192/2005 e s.m.i.), in quanto privi del Certificato di Agibilità e interessati da difformità/abusi edilizi che non ne
consentono l'uso e la commerciabilità completa fino alla loro regolarizzazione.

-Inoltre, le unità immobiliari risultano prive dell'impianto termico per la climatizzazione invernale e per la
produzione di acqua calda sanitaria, configurandosi di fatto in uno stato edilizio assimilabile a "Edifici al
Rustico" o "Ruderi" (Art. 3, comma 3, lett. g) del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

1° Servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei proprietari dei singoli lotti della lottizzazione su particella 1234 foglio 133 (5,0x32,6=163 mq.) (atto di compravendita Notaio Tarquini 20.10.1965)

2° Servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del compendio immobiliare oggetto della presente su particella 1234 foglio 133 (3,0x13,3=39,9 mq.) (atto di divisione Notaio Tarquini 26.06.1970)

si precisa che i lotti sopra richiamati si riferiscono al bene oggetto del pignoramento a favore del quale gravano le servitù sopra indicate

a garanzia dell'accesso del lotto in oggetto alla strada provinciale si allega atto di compravendita notaio Andra Mosca in Roma rep.14.783 racc.10.039 in cui emerge che la particella 1011 del foglio 133 del comune di Terracina è adibita a strada di accesso, particella che è in aderenza ed in continuazione con la particella 1234

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.

lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Strada Provinciale San Felice - Terracina Km.10.750
Tipologia: Villetta Bifamiliare con annessa corte esclusiva, depandance e accesso mediante servitù di passaggio Zona Urbanistica PRG: C4 espansione indice fabb. fondiaria 0.50
indice fabb. territoriale 0.35
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 450, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 452 sub1 - Fg. 133, Part. 452, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 452 sub3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 252.240,00
Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto non può tener conto solo del dato espresso della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Latina, ma va fatta una media ponderata tra il citato valore e il dato emergente dall'analisi di mercato effettuata sul territorio dalla quale emerge che la zona stessa esprime una singolare differenziazione dei valori se una unità immobiliare si trova dal lato mare o meno della strada Provinciale San Felice Terracina.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Terracina (LT) - Strada Provinciale San Felice - Terracina Km.10.750	210,20 mq	1.200,00 €/mq	€ 252.240,00	100,00%	€ 252.240,00
				Valore di stima:	€ 252.240,00

Valore di stima: € 252.240,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11.800,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	23.000,00	€

Valore finale di stima: € 217.440,00

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto non può tener conto solo del dato espresso della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Latina, ma va fatta una media ponderata tra il citato valore e il dato emergente dall'analisi di mercato effettuata sul territorio dalla quale emerge che la zona stessa esprime una singolare differenziazione dei valori se una unità immobiliare si trova dal lato mare o meno della strada Provinciale San Felice Terracina.

a detrarre:

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

VILLETTA (F.133 p.450 sub 1)

onorario professionale per allineamento edilizio e urbanistico (scia in sanatoria + agibilità)

euro 3.000,00 + accessori

euro 1.500 sanzione per lavori eseguiti in assenza di titolo autorizzativo + diritti di segreteria

ABITAZIONE (F.133 p.452 sub 2)

onorario professionale per completamento istanza di condono (rilievo, progetto, analisi vincoli, autorizzazione paesaggistica, agibilità)

euro 5.000,00 + accessori

euro 2.300,00 oneri di urbanizzazione e diritti di segreteria

STATO D'USO E MANUTENZIONE:

VILLETTA (F.133 p.450 sub 1)

lavori per eliminazione superfetazioni interne (ripristino una unità immobiliare, rimozione tramezzo di separazione piano terra, rimozione rivestimenti e impianti 2° cucina piano terra, rasature e tinteggiature)

euro 3.000

VILLETTA (F.133 p.450 sub 1)

lavori di manutenzione straordinaria (sostituzione pavimenti e rivestimenti bagni, rasature, tinteggiature, rifacimento impianto elettrico, idrico, gas, acqua calda sanitaria, ricucitura pavimentazioni esterne, rifacimento



fasce marcapiano)

euro 12.000

ABITAZIONE (depandance) (F.133 p.452 sub 2)

lavori di manutenzione straordinaria (sostituzione pavimenti e rivestimenti bagni, rasature, tinteggiature, rifacimento impianto elettrico, idrico, gas, acqua calda sanitaria, ricucitura pavimentazioni esterne

euro 8.000

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

l'indirizzo indicato nelle visure catastali è errato (per errore di sistema dell'Agenzia delle Entrate Direzione prov. di Latina ufficio provinciale - territorio servizi catastali)

indirizzo indicato:

SUPERSTRADA VELOCE TERRACINA - PROSEDI

indirizzo corretto:

STRADA TERRACINA - S.FELICE KM 10.750

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 27/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zefferi Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - 01 richiesta accesso agli atti (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - 02 doc. accesso agli atti agibilità (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 03 fascicolo edilizio (Aggiornamento al 15/04/2025)



- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - 04 catastal (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - corografia (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - 06 rilievo (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 07 foto (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - 08 trasmissione bozza di perizia (Aggiornamento al 26/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - 09 note critiche (Aggiornamento al 07/12/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 10 varie (Aggiornamento al 08/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - 11 servitù di passaggio (Aggiornamento al 06/03/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Strada Provinciale San Felice - Terracina Km.10.750
Tipologia: Villetta Bifamiliare con annessa corte esclusiva, dependance e accesso mediante servitù di passaggio Zona Urbanistica PRG: C4 espansione indice fabb. fondiaria 0.50
indice fabb. territoriale 0.35
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 450, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 452 sub1 - Fg. 133, Part. 452, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 452 sub3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG ZONA C4 PTPR ZONA PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMNETI URBANI (non si rileva presenza vincoli)

Prezzo base d'asta: € 217.440,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.440,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada Provinciale San Felice - Terracina Km.10.750		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 450, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 452 sub1 - Fg. 133, Part. 452, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 452 sub3	Superficie	210,20 mq
Stato conservativo:	IL COMPENDIO IMMOBILIARE SOGGETTO A PIGNORAMENTO SI PRESENTA IN STATO CONSERVATIVO SCADENTE: Questo livello indica che l'immobile è in cattive condizioni, con necessità di interventi di manutenzione e/o ristrutturazione importanti. INFISSI IN LEGNO VETUSTI CON PROBLEMI DI TENUTA E CHIUSURA ALCUNI AVVOLGIBILI NON FUNZIONANTI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI BAGNI DISCONTINUI E LESIONATI CON PROBLEMI DI TENUTA ALL'ACQUA PAVIMENTI ESTERNI MARCIAPIEDI E POZZETTI ROTTI E DISCONTINUI IMPIANTO ELETTRICO NON A NORMA CON MOLTI CAVI ESTERNI AGGIUNTI IMPIANTO IDRICO DI SCARICO AMMALORATO INTERNO ED ESTERNO CON PROBLIMI DI TENUTA DELLA VASCA DI ACCUMULO E FUORIUCITA LIQUAMI IMPIANTO DEL GAS PER ALIMENTAZIONE PIANI COTTURA NON A NORMA DI LEGGE CON BOMBOLE RICARICABILI POSIZIONATE SU MARCIAPIEDE ESTERNO SENZA ALCUNA PROTEZIONE E COLLEGAMENTO NON PROTETTO IMPIANTO TERMICO E ACQUA CALDA ASSENTE ADDUZIONE IDRICA GARANTITA DA POZZO CON PROBLEMI DI PESCA DI SABBIA IN QUANTITA' RILEVANTI AMMALORAMENTI VARI SU PROSPETTI ESTERNI CON MARCA PIANI BALCONI PIANO PRIMO ISOLATI DIVISIONE ABUSIVA VILLETTA PRINCIPALE (F.133 P.450 SUB 1) IN 2 UNITA' IMMOBILIARI CON INGRESSI SEPARATI PRESENZA DI BARACCAMENTI E VERANDE ABUSIVE NEL LOTTO ESCLUSIVO DA RIMUOVERE		
Descrizione:	Tipologia: Villetta Bifamiliare con annessa corte esclusiva, depandance e accesso mediante servitù di passaggio Zona Urbanistica PRG: C4 espansione indice fabb. fondiaria 0.50 indice fabb. territoriale 0.35		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a ROMA il 16/06/2021
Reg. gen. 19243 - Reg. part. 2936
Quota: 1/1
Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a ROMA il 11/07/2022
Reg. gen. 19242 - Reg. part. 2935
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da 0293 provvedimento per contributo economico in favore della prole e delle parti
Iscritto a Roma il 18/09/2025
Reg. gen. 24371 - Reg. part. 3778
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.008,69
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a ROMA il 18/09/2025
Reg. gen. 24371 - Reg. part. 3778
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 24/05/2022
Reg. gen. 14190 - Reg. part. 10437
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **2° PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 10/09/2025

Reg. gen. 23763 - Reg. part. 17894

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

