

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marzullo Michele Arcangelo, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 263.020,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 28/10/2025, il sottoscritto Arch. Marzullo Michele Arcangelo, con studio in Viale Guido Rossa, 14 - 04100 - Latina (LT), email michelemarzullo@libero.it, PEC michelearcangelo.marzullo1@archiworld.pec, Tel. 338 4250867, Fax 0773 620706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2026 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) - VIA PONTINA N° 104, "CONDOMINIO LIDO DI ENEA", edificio A SCHIERA, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile, villetta a schiera, facente parte di un complesso residenziale, denominato "Lido di Enea" realizzato su una Lottizzazione "ex Sundew" approvata il 21.12.1967. L'immobile in esame risulta realizzato con Concessione n° 206 rilasciata dal comune di Terracina il 15.06.1968. L'intera Lottizzazione non rispecchia attualmente l'impianto planimetrico a livello urbanistico, molto variato nel corso dei tempi nel suo impianto di base. L'impianto edilizio è in pratica rispondente alla progettazione degli edifici e per le variazioni in ampliamento o cambi di destinazione d'uso dei singoli edifici sono state presentate le relative istanze di sanatoria. Nel nostro caso, per l'immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 121, particelle 818 Sub.2-822-823 graffate è stata altresì presentata l'istanza di sanatoria Legge 47/85 prot. n° 33774 del 3 Aprile 1987, per l'ampliamento del locale seminterrato e del cambio di destinazione d'uso al secondo piano da locale stenditoio a camera da letto. L'istanza è stata istruita, determinata ma non risulta ancora rilasciata la concessione a Sanatoria. Come accertato nel corso dell'accesso agli atti del comune di Terracina del 16.01.2026 non è stata rilasciata perchè occorre una richiesta di sollecito dal "proprietario" al Settore Condono, indirizzata al Dirigente, dott. **** Omissis **** sulla pratica n° 33774 del 30.04.1987. Inoltre dal successivo incontro del 12.03.2026 con il tecnico istruttore del condono del Comune di Terracina architetto **** Omissis **** il sottoscritto riceveva le ultime informazioni al riguardo, ovvero per il rilascio della Concessione a Sanatoria dovranno essere integrati gli oneri di urbanizzazione il cui costo ad oggi, (da Giugno dovrebbero cambiare le Tabelle) ammontano a circa 800,00 Euro, da un Nulla Osta delle Dogane da presentare mediante progetto redatto da tecnico abilitato, il cui costo, variabile, può essere ipotizzato in € 3.000,00 dal Certificato di Idoneità Statica da presentare all'Open Genio e il cui costo, variabile, può essere ipotizzato in € 1500,00, dal versamento dei diritti di istruttoria pari ad oggi a € 500,00 per un totale stimato di circa € 5.800,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - VIA PONTINA N° 104, "CONDOMINIO LIDO DI ENEA", edificio A SCHIERA, piano S1-T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

la proprietà dell'immobile è della **** Omissis **** per averlo acquistato con atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** di Pistoia del 15 aprile 1999, Rep. n° 9663 Raccolta n° 2703.

CONFINI

La villetta cofina con la particella 824, 821, via lido di Penelope, via Sibilla

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	9,96 mq	11,10 mq	0,2	2,22 mq	1,82 m	1/S-
residenziale	35,35 mq	47,16 mq	1	47,16 mq	2,90 m	T
residenziale	35,70 mq	42,22 mq	1	42,22 mq	2,90 m	1
residenziale	20,30 mq	31,52 mq	1	31,52 mq	2,82 m	2
residenziale	12,60 mq	13,98 mq	0,6	8,39 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				131,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,51 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La villetta a schiera è costituita da un piano seminterrato adibito a cantina, di mq. 9,96, da un piano terra di mq.35,26, da un piano Primo di mq. 35,60, da un piano secondo di mq.20,30 + terrazzo di mq. 12,16 inoltre presenta una piccola area pavimentata sull'entrata di circa 20,00 mq e una piccola area pavimentata o giardino sul retro di circa mq. 40,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1999 al 18/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 818, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 735,95 Piano 1/S-T-1-2. Graffato 1/S-T-1-2.graffato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	818	2		A2	3	7,5	116 mq	735 €		1/S-T-1-2

Corrispondenza catastale

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

Trattasi di una unica unità immobiliare costituita dalle particelle del Foglio 121 di Terracina n° 818 Sub.2,822 e 823 graffate.

PRECISAZIONI



Trattasi di una unica unità immobiliare costituita dalle particelle del Foglio 121 di Terracina n° 818 Sub.2,822 e 823 graffate.

Si riferisce che i coniugi Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****, anche se non obbligati, sono anche soci della "Lega Navale di Teracina" e in regola con i pagamenti.

PATTI

non ci sono patti riscontrati.

STATO CONSERVATIVO

Dai rilievi effettuati e dalla ampia e esaustiva documentazione fotografica sono evidenziate le condizioni di degrado e cattiva manutenzione di materiali e finiture dovute proprio a mancanza di opere di ordinaria manutenzione sia per murature, per intonaci, per infissi esterni in legno, Persiane, ormai fradice e cadenti, per la mancata pulizia in parte della copertura del tetto in manto in tegole oltre alla mancanza di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni ad esclusione del viale di accesso ai singoli villini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, fa parte di un residence Turistico - Balneare di n° 15 villini a schiera realizzato con L.E. n° 206/1968 e come si evince dai verbali di collaudo statico. Presenta una struttura portante in muratura di tufo con blocchetti quadrati legati da malta di calce e pozzolana, con uno spessore di 30 cm. e poggianti su fondazioni a sacco. I solai sono in latero cemento a travetti prefabbricati dello spessore di H=16+2 di soletta ed hanno una luce max. di m.4,20. Le strutture in cemento armato sono costituite oltre che dai Solai, da piattabande di varie luci e da cordoli perimetrali. La costruzione si erge su 3 piani + un piano seminterrato, adibito a cantina per l'alloggio della vecchia caldaia termica a gasolio, del contatore elettrico, dell'autoclave e dello scaldabagno e vi si accede da una scala in muratura e presenta l'interno completamente allo stato grezzo con una altezza di m 1,82. I tre piani adibiti ad abitazione T-1° e 2°, sono tra loro sfalsati e presentano diverse quote. Presentano una pavimentazione in vecchie mattonelle 20x20, tonalità sul verde con leggeri decori, sono collegati tra loro con una scala interna in muratura con gradini tinteggiati a nero. Gli unici servizi igienici sono rappresentati dai due piccoli e uguali bagni presenti, uno al piano 1° e l'altro al piano 2°. Non è presente alcun bagno al piano terra come in realtà riportato nella vecchia progettazione allegata alla L.E. n° 206 del 1968, ma come anche dichiarato dall'agente immobiliare del posto, Sig. **** Omissis ****, nessuno dei villini pare abbia un bagno al piano terra. Gli infissi sono in alluminio con sportelloni di protezione in alluminio al P.T e in legno ormai fradici, cadenti e pericolosi ai piani 1° e 2°. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia molto vecchio e



privo di interruttore salvavita; ai 3 piani sono presenti i ventilatori a pala al soffitto; l'impianto termico, al momento dell'accesso non funzionante era alimentato, presumibilmente, dalla vecchia caldaia a gasolio presente nel locale cantina e dalle piastre radianti in alluminio presenti nei vari vani; l'impianto idrico è alimentato da pozzo artesiano con autoclave ubicato nel piccolo ripostiglio esterno vicino la doccia all'aperto. L'impianto del gas, per la cucina è assicurato da bombola a gas GPL. Il villino presenta una piccola area esclusiva pavimentata all'ingresso e subito all'uscita sul retro oltre ad una piccola area a giardino. L'accesso al villino avviene da un piccolo viottolo di accesso su area comunale (strada). Le finiture di intonaci e tinteggiature risultano degradate a causa della mancanza di ordinaria manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, come dichiarato dalla Sig. **** Omissis **** e dal coniuge Sig. **** Omissis **** è occupato, senza titolo opponibile alla procedura, principalmente nel periodo estivo, dalla loro famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1999 al 18/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Claudia## ##Coppola## ##Bottazzi##	15/04/1999	9663	2703
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Latina	16/04/1999	7334	4385
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Pescia	27/04/1999	628	Serie I/V

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 24/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCIA (PT) il 16/04/1999
Reg. gen. 7335 - Reg. part. 1348
Quota: 1/1
Importo: € 206.582,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 15/09/1999
N° repertorio: 9664
- **Ipoteca** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Tribunale di Lucca il 28/02/2012
Reg. gen. 28029 - Reg. part. 3307
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.161,40
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 28/02/2012
N° repertorio: 546
Note: Trattasi di Ipoteca Giudiziale, Derivante da Sentenza di Condanna 0283
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Agenzia Entrate Roma il 08/06/2018
Reg. gen. 13467 - Reg. part. 2226
Quota: 1/1
Importo: € 2.303.586,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 16.04.1999** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 03/04/2019
Reg. gen. 7776 - Reg. part. 1236
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO ##CLAUDIA COPPOLA BOTTAZZI##



Data: 15/04/1999
N° repertorio: 9664

- **ATTO GIUDIZIARI** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto a LATINA il 27/12/2024
Reg. gen. 1251 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 18.474,66
Formalità a carico della procedura
Data: 27/12/2024

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona C4 della TAV. n° 7 del vigente PRG, approvato con D.G.R. n° 873 del 28.11.1972

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.

L'immobile è stato realizzato con L.E. n° 206 del 15.06.1968, ma per le opere abusive riguardanti un piccolo locale cantina al piano Seminterrato e un cambio di destinazione d'uso al 2° piano, da locale stenditoio a residenziale è ancora in corso la pratica di Sanatoria L.47/85 presentata il 03.04.1987, protocollo n° 33774. Tale pratica è stata integrata con parte della documentazione già in data 23.04.2010 prot. n° 51792. Attualmente è ferma alla richiesta del comune del 08.02. 2011 pertanto risulta ad oggi, istruita, determinata ma per essa non è stata ancora rilasciata la Concessione a Sanatoria. Per quanto riguarda la certificazione di abitabilità la stessa risale al 17 Marzo 1973, oggi non più valida.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si precisa che il certificato energetico APE è stato redatto dal sottoscritto CTU. Riguardo alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla LE. n° 206 del 15.06.1968 e alla pratica di Sanatoria L.47/85 prot. n° 33774, non ancora rilasciata, per i motivi esposti in precedenza, si può dire che esiste la conformità. Riguardo la conformità degli impianti elettrico, termico e idrico la stessa non esiste, e, per l'adeguamento degli stessi si può indicare una cifra a braccio di € 15.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 645,44

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile fa parte del condominio "Lido di Enea" il cui amministratore è il Dott. **** Omissis ****, IL QUALE RIFERISCE CHE L'ATTUALE OCCUPANTE SIG.**** Omissis ****, dell'unità immobiliare A328, è in regola con i pagamenti degli Oneri Condominiali, la cui rata annuale, per l'esercizio 2025/2026 è pari ad € 645,44 come da prospetto che si allega.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - VIA PONTINA N° 104, "CONDOMINIO LIDO DI ENEA", edificio A SCHIERA, piano S1-T-1-2

Trattasi di un immobile, villetta a schiera, facente parte di un complesso residenziale, denominato "Lido di Enea" realizzato su una Lottizzazione "ex Sundew" approvata il 21.12.1967. L'immobile in esame risulta realizzato con Concessione n° 206 rilasciata dal comune di Terracina il 15.06.1968. L'intera Lottizzazione non rispecchia attualmente l'impianto planimetrico a livello urbanistico, molto variato nel corso dei tempi nel suo impianto di base. L'impianto edilizio è in pratica rispondente alla progettazione degli edifici e per le variazioni in ampliamento o cambi di destinazione d'uso dei singoli edifici sono state presentate le relative istanze di sanatoria. Nel nostro caso, per l'immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 121, particelle 818 Sub.2-822-823 graffate è stata altresì presentata l'istanza di sanatoria Legge 47/85 prot. n° 33774 del 3 Aprile 1987, per l'ampliamento del locale seminterrato e del cambio di destinazione d'uso al secondo piano da locale stenditoio a camera da letto. L'istanza è stata istruita, determinata ma non risulta ancora rilasciata la concessione a Sanatoria. Come accertato nel corso dell'accesso agli atti del comune di Terracina del 16.01.2026 non è stata rilasciata perchè occorre una richiesta di sollecito dal "proprietario" al Settore Condono, indirizzata al Dirigente, dott. **** Omissis **** sulla pratica n° 33774 del 30.04.1987. Inoltre dal successivo incontro del 12.03.2026 con il tecnico istruttore del condono del Comune di Terracina architetto **** Omissis **** il sottoscritto riceveva le ultime informazioni al riguardo, ovvero per il rilascio della Concessione a Sanatoria dovranno essere integrati gli oneri di urbanizzazione il cui costo ad oggi, (da Giugno dovrebbero cambiare le Tabelle) ammontano a circa 800,00 Euro, da un Nulla Osta delle Dogane da presentare mediante progetto redatto da tecnico abilitato, il cui costo, variabile, può essere ipotizzato in € 3.000,00 dal Certificato di Idoneità Statica da presentare all'Open Genio e il cui costo, variabile, può essere ipotizzato in € 1500,00, dal versamento dei diritti di istruttoria pari ad oggi a € 500,00 per un totale stimato di circa € 5.800,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 818, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1/S-T-1-2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 328.775,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Terracina (LT) - VIA PONTINA N° 104, "CONDOMINIO LIDO DI ENEA", edificio A SCHIERA, piano S1-T-1-2	131,51 mq	2.500,00 €/mq	€ 328.775,00	100,00%	€ 328.775,00
Valore di stima:					€ 328.775,00

Valore di stima: € 328.775,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%



Valore finale di stima: € 263.020,00

Per la stima lo scrivente si è basato sul criterio di stima sintetica basato sul parametro di riferimento per beni analoghi presenti e alienati sul mercato locale, ovvero il mq. di superficie lorda, tenendo conto sulle condizioni d'uso dello stato attuale, della mancata conformità degli impianti, del rifacimento di intonaci e tinteggiature, della sostituzione degli infissi esterni come le persiane.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che ad oggi la proprietaria Sig. **** Omissis **** è in regola con i pagamenti degli oneri Condominiali come da comunicazione ricevuta il 17.02.2026 dall'Amministratore di Condominio dott. **** Omissis **** **** Omissis ****.

Inoltre lo scrivente precisa che la Sig. **** Omissis **** DEGLI INNOCENTI DARIO## in qualità di soci, da circa 20 anni, della associazione "Lega Navale Italiana Sezione Lido di Enea di Terracina" per la concessione dell'arenile, come da comunicazione ricevuta dal Presidente dell'Associazione suddetta in data 18.02.2026 sono altrettanto regolari.

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 02/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marzullo Michele Arcangelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio in Pistoia ##Claudia####Coppola## ##Bottazzi## del 15.04.1999 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n° 206 del 15.Giugno 1968 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Approvazione della Lottizzazione "Sundew" del 11 Maggio 1967 Prot. 20610 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Approvazione della Lottizzazione "Sundew" del 11 Luglio 1967 Prot. 26121 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Approvazione Lottizzazione "Sundew" del 27 Novembre 1967 prot. 36695 (Aggiornamento al 18/02/2026)



- ✓ N° 2 Altri allegati - Approvazione della Lottizzazione "Sundew" del 21 Dicembre 1967 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Istanza di Sanatoria L.47/85 del 03 Aprile 1987 n° 33774 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Integrazione Istanza di Sanatoria n° 33774/87 del 29 Settembre 2010 Febbraio 2011 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Nota Richiesta integrazione del Comune di Terracina del 08 Febbraio 2011 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Collaudi Statici del 25. Marzo 1969 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Vecchia Licenza di Abitabilità del 17. Marzo 1973 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa del 06.11.2025 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - vista del 20.11.2025 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale del 06.11.2025 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 28 Foto - Documentazione Fotografica del 22.11.2025 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica del 15.02.2026 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali al 06.11.2025 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - n° 3 Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rendiconto Spese di Condominio "Lido di Enea" (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Dell'Associazione "Lega Navale" di Terracina , Lido di Enea. (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dettagliato ed attuale dell'immobile Esecutato Scala 1:100 (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 24/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza accesso agli atti Comune di Terracina del 15.01.2026 (Aggiornamento al 12/03/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - VIA PONTINA N° 104, "CONDominio LIDO DI ENEA", edificio A SCHIERA, piano S1-T-1-2

Trattasi di un immobile, villetta a schiera, facente parte di un complesso residenziale, denominato "Lido di Enea" realizzato su una Lottizzazione "ex Sundew" approvata il 21.12.1967. L'immobile in esame risulta realizzato con Concessione n° 206 rilasciata dal comune di Terracina il 15.06.1968. L'intera Lottizzazione non rispecchia attualmente l'impianto planimetrico a livello urbanistico, molto variato nel corso dei tempi nel suo impianto di base. L'impianto edilizio è in pratica rispondente alla progettazione degli edifici e per le variazioni in ampliamento o cambi di destinazione d'uso dei singoli edifici sono state presentate le relative istanze di sanatoria. Nel nostro caso, per l'immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 121, particelle 818 Sub.2-822-823 graffate è stata altresì presentata l'istanza di sanatoria Legge 47/85 prot. n° 33774 del 3 Aprile 1987, per l'ampliamento del locale seminterrato e del cambio di destinazione d'uso al secondo piano da locale stenditoio a camera da letto. L'istanza è stata istruita, determinata ma non risulta ancora rilasciata la concessione a Sanatoria. Come accertato nel corso dell'accesso agli atti del comune di Terracina del 16.01.2026 non è stata rilasciata perchè occorre una richiesta di sollecito dal "proprietario" al Settore Condonò, indirizzata al Dirigente, dott. **** Omissis **** sulla pratica n° 33774 del 30.04.1987. Inoltre dal successivo incontro del 12.03.2026 con il tecnico istruttore del condono del Comune di Terracina architetto **** Omissis **** il sottoscritto riceveva le ultime informazioni al riguardo, ovvero per il rilascio della Concessione a Sanatoria dovranno essere integrati gli oneri di urbanizzazione il cui costo ad oggi, (da Giugno dovrebbero cambiare le Tabelle) ammontano a circa 800,00 Euro, da un Nulla Osta delle Dogane da presentare mediante progetto redatto da tecnico abilitato, il cui costo, variabile, può essere ipotizzato in € 3.000,00 dal Certificato di Idoneità Statica da presentare all'Open Genio e il cui costo, variabile, può essere ipotizzato in € 1500,00, dal versamento dei diritti di istruttoria pari ad oggi a € 500,00 per un totale stimato di circa € 5.800,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 818, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1/S-T-1-2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C4 della TAV. n° 7 del vigente PRG, approvato con D.G.R. n° 873 del 28.11.1972

Prezzo base d'asta: € 263.020,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 263.020,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Terracina (LT) - VIA PONTINA N° 104, "CONDOMINIO LIDO DI ENEA", edificio A SCHIERA, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 818, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1/S-T-1-2	Superficie	131,51 mq
Stato conservativo:	Dai rilievi effettuati e dalla ampia e esaustiva documentazione fotografica sono evidenziate le condizioni di degrado e cattiva manutenzione di materiali e finiture dovute proprio a mancanza di opere di ordinaria manutenzione sia per murature, per intonaci, per infissi esterni in legno, Persiane, ormai fradice e cadenti, per la mancata pulizia in parte della copertura del tetto in manto in tegole oltre alla mancanza di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un immobile, villetta a schiera, facente parte di un complesso residenziale, denominato "Lido di Enea" realizzato su una Lottizzazione "ex Sundew" approvata il 21.12.1967. L'immobile in esame risulta realizzato con Concessione n° 206 rilasciata dal comune di Terracina il 15.06.1968. L'intera Lottizzazione non rispetcia attualmente l'impianto planimetrico a livello urbanistico, molto variato nel corso dei tempi nel suo impianto di base. L'impianto edilizio è in pratica rispondente alla progettazione degli edifici e per le variazioni in ampliamento o cambi di destinazione d'uso dei singoli edifici sono state presentate le relative istanze di sanatoria. Nel nostro caso, per l'immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 121, particelle 818 Sub.2-822-823 graffate è stata altresì presentata l'istanza di sanatoria Legge 47/85 prot. n° 33774 del 3 Aprile 1987, per l'ampliamento del locale seminterrato e del cambio di destinazione d'uso al secondo piano da locale stenditoio a camera da letto. L'istanza è stata istruita, determinata ma non risulta ancora rilasciata la concessione a Sanatoria. Come accertato nel corso dell'accesso agli atti del comune di Terracina del 16.01.2026 non è stata rilasciata perchè occorre una richiesta di sollecito dal "proprietario" al Settore Condono, indirizzata al Dirigente, dott. **** Omissis **** sulla pratica n° 33774 del 30.04.1987. Inoltre dal successivo incontro del 12.03.2026 con il tecnico istruttore del condono del Comune di Terracina architetto **** Omissis **** il sottoscritto riceveva le ultime informazioni al riguardo, ovvero per il rilascio della Concessione a Sanatoria dovranno essere integrati gli oneri di urbanizzazione il cui costo ad oggi, (da Giugno dovrebbero cambiare le Tabelle) ammontano a circa 800,00 Euro, da un Nulla Osta delle Dogane da presentare mediante progetto redatto da tecnico abilitato, il cui costo, variabile, può essere ipotizzato in € 3.000,00 dal Certificato di Idoneità Statica da presentare all'Open Genio e il cui costo, variabile, può essere ipotizzato in € 1500,00, dal versamento dei diritti di istruttoria pari ad oggi a € 500,00 per un totale stimato di circa € 5.800,00.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, come dichiarato dalla Sig. **** Omissis **** e dal coniuge Sig. **** Omissis **** è occupato, senza titolo opponibile alla procedura, principalmente nel periodo estivo, dalla loro famiglia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCIA (PT) il 16/04/1999
Reg. gen. 7335 - Reg. part. 1348
Quota: 1/1
Importo: € 206.582,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 15/09/1999
N° repertorio: 9664
- **Ipoteca** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Tribunale di Lucca il 28/02/2012
Reg. gen. 28029 - Reg. part. 3307
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.161,40
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 28/02/2012
N° repertorio: 546
Note: Trattasi di Ipoteca Giudiziale, Derivante da Sentenza di Condanna 0283
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Agenzia Entrate Roma il 08/06/2018
Reg. gen. 13467 - Reg. part. 2226
Quota: 1/1
Importo: € 2.303.586,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 16.04.1999** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 03/04/2019
Reg. gen. 7776 - Reg. part. 1236
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO ##CLAUDIA COPPOLA BOTTAZZI##
Data: 15/04/1999
N° repertorio: 9664



- **ATTO GIUDIZIARI** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto a LATINA il 27/12/2024
Reg. gen. 1251 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 18.474,66
Formalità a carico della procedura
Data: 27/12/2024

