

# TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RG.E. n° 318/2024 Sezione EE.II

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Losacco Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 318.2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

Prossima Udienza:  
17.06.2026

G.E.  
**Dott.ssa Saviano Elena**

**ELABORATO DEFINITIVO**



Il CTU

**Geom. Gianluca Losacco**

# GL

**“Studio Tecnico *Geom.* Gianluca Losacco”**

LATINA SCALO - Via della Stazione n° 291

Partita Iva 02171590595

E-mail: stgianlucal@gmail.com | Pec: gianluca.losacco@geopec.it

Tel. **328.6912095**

Iscritto al n° 460 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Giudiziari del Tribunale di Latina

Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità  
alle norme UNI 11558-  
VALUTATORE IMMOBILIARE

Pagina 1 di 16

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI – RG.E. 318/2024**

## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione.....                                                   | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 4  |
| Titolarità.....                                                    | 4  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                    | 5  |
| Dati Catastali .....                                               | 6  |
| Precisazioni .....                                                 | 6  |
| Patti.....                                                         | 6  |
| Stato conservativo .....                                           | 7  |
| Parti Comuni .....                                                 | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                          | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                       | 7  |
| Stato di occupazione .....                                         | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 9  |
| Normativa urbanistica .....                                        | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 11 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                       | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 318/2024 del R.G.E. .... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 347.641,96</b> .....        | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 16 |



## INCARICO

All'udienza del 25/07/2025, il sottoscritto Geom. Losacco Gianluca, con studio in Via della Stazione, 291 - 04013 - Latina (LT), email stgianlucal@gmail.com, PEC gianluca.losacco@geopec.it, Tel. 328 69 12 095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/07/2025 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 Giacomo Leopardi n° 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.286803, 13.249991)

## DESCRIZIONE

L'immobile in argomento è ubicato nel territorio del Comune di Terracina, in Provincia di Latina, in via Giacomo Leopardi n° 2, in zona centrale della città caratterizzata da prevalente destinazione residenziale e prossima alla fascia costiera. L'area circostante è contraddistinta prevalentemente dalla presenza di edifici a destinazione residenziale costituiti da condomini di modeste dimensioni. La zona risulta urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità di accesso, impianto di pubblica illuminazione e collegamenti alle reti comunali di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue. L'unità immobiliare oggetto di esame è articolata su un unico livello ed è posta al piano terra/rialzato di uno stabile composto da quattro livelli fuori terra. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica viabilità mediante transito su area comune.

L'unità immobiliare è composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, n° 2 bagni, disimpegno, n. 3 camere da letto, corte esclusiva.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione, con finiture di qualità ordinaria.

I pavimenti dei vani principali risultano realizzati in marmette, i rivestimenti di bagni e cucine in ceramica. Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera e dotati di avvolgibili in plastica. L'ingresso è costituito da portoncino semi-blindato. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione mediante split.

Nel complesso le condizioni generali dell'immobile possono ritenersi ordinarie; gli spazi interni risultano ben distribuiti e adeguatamente arieggiati.

Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile appare complessivamente gradevole per posizionamento e orientamento.

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** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giacomo Leopardi n° 2, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositata CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002) EFFETTUATA DAL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DI PERUGIA IN DATA 19.11.2024.

### 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.

### CONFINI

L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune Terracina, via Leopardi n° 2.

Il lotto oggetto di esecuzione risulta distinto presso l'agenzia delle Entrate settore Territorio della Provincia di Latina al Comune di Terracina al foglio 115 mappale 958 sub 13.

Lo stesso complesso confina con:

Nord: Distacco su mappale 673;

Sud: Distacco su mappale 962;

Est: Distacco via Leopardi;

Ovest: Distacco su Mappale 1228;



## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 79,02 mq            | 96,49 mq            | 1            | 96,49 mq                    | 3,00 m  | T     |
| Cortile                               | 38,76 mq            | 38,76 mq            | 0,10         | 3,88 mq                     | 0,00 m  | T     |
| Balcone                               | 2,89 mq             | 2,89 mq             | 0,30         | 0,87 mq                     | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 101,24 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 101,24 mq                   |         |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha riscontrato una difformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tali difformità riguardano, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si rappresenta che il sottoscritto ha provveduto a presentare presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Settore Territorio) la documentazione necessaria alla regolarizzazione, mediante predisposizione di atto di aggiornamento e variazione catastale, come da Protocollo LT0015915 del 17.02.2026.

Nel calcolo della consistenza del compendio immobiliare si fa riferimento al D.P.R. 138 del 23/03/98, utilizzato dall'Agenzia del Territorio per l'attribuzione dei mq catastali e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per determinare il prezzo medio al mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo           | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                                                             |
|-------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal al 18/11/2024 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 115, Part. 958, Sub. 13<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5,5<br>Superficie catastale 101 mq<br>Rendita € 539,70<br>Piano T<br>Graffato 7457 |

Si rappresenta che il sottoscritto ha provveduto a presentare presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Settore Territorio) la documentazione necessaria alla regolarizzazione, mediante predisposizione di atto di aggiornamento e variazione catastale, come da Protocollo LT0015915 del 17.02.2026.



## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 115    | 958   | 13   |                     | A2        | 3      | 5,5         | 101 mq               | 539,7 € | T     | 7457     |

### Corrispondenza catastale

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

Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha riscontrato una difformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tali difformità riguardano, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si rappresenta che il sottoscritto ha provveduto a presentare presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Settore Territorio) la documentazione necessaria alla regolarizzazione, mediante predisposizione di atto di aggiornamento e variazione catastale, come da Protocollo LT0015915 del 17.02.2026.

## PRECISAZIONI

Accertamenti e Sopralluoghi –

- 30.07.2025 Accesso presso L'agenzia delle Entrate Settore Territorio;
- 27.08.2025 Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Terracina;
- 09.09.2025 Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Terracina;
- 16.09.2025 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione.

Sul posto era presente l'Avv. . \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato); si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed a tutte le operazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

- 20.01.2026 Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Terracina;
- 13.02.2026 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione. Sul posto era presente il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato); si procedeva ad effettuare ulteriore rilievo metrico.

## PATTI

Dalla documentazione in atti non risultano patti o convenzioni particolari gravanti sull'immobile oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile in argomento è ubicato nel territorio del Comune di Terracina, in Provincia di Latina, in via Giacomo Leopardi n° 2, in zona centrale della città caratterizzata da prevalente destinazione residenziale e prossima alla fascia costiera.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, posto al piano terra/ rialzato di un fabbricato di ampia consistenza, con accesso da spazi condominiali.

L'immobile è realizzato con struttura portante mista;

Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera e dotati di avvolgibili in plastica.

I pavimenti dei vani principali risultano realizzati in marmette, i rivestimenti di bagni e cucine in ceramica.

Gli impianti elettrico, idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti; è presente impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione mediante split.

Nel complesso le condizioni generali dell'immobile possono ritenersi ordinarie; gli spazi interni risultano ben distribuiti e adeguatamente arieggiati.

Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo.

L'aspetto architettonico dell'intero stabile appare complessivamente gradevole per posizionamento e orientamento.

## PARTI COMUNI

L'U.I. oggetto di esecuzione risulta inserita in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate nella certificazione notarile depositata a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Perugia in data 19.11.2024 non risultano costituite servitù, censi o livelli gravanti sull'immobile oggetto di stima fatta salva l'eventuale esistenza di servitù non apparenti o non risultanti dagli atti esaminati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con struttura portante mista con i solai interpiano in laterocemento. Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni risultano in alluminio con avvolgibili in materiale plastico. La pavimentazione è in legno, con finitura in ceramica nei servizi igienici e nella cucina; i rivestimenti di tali ambienti sono anch'essi in ceramica.

Gli impianti elettrico, idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti; è presente impianto di riscaldamento autonomo.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo del 19.06.2025 risultava libero da persone. L'accesso all'immobile è stato reso possibile dal Sig\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha consentito il libero ingresso per le operazioni di sopralluogo.

All'interno sono presenti arredi e mobili, nonché la regolare disponibilità delle forniture di energia elettrica e acqua.

Si segnala che sull'immobile grava un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 19/01/2023 al n. 1263. Considerato che il pignoramento relativo alla procedura esecutiva n. 318/2024 è stato trascritto il 15/11/2024, il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura nei limiti del novennio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà | Atti           |            |               |             |
|------------------------------|-----------|----------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/09/2004 al 18/11/2024 |           | Compravendita  |            |               |             |
|                              |           | Rogante        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | Cerini Claudio | 14/09/2004 | 196549        | 51999       |
|                              |           | Trascrizione   |            |               |             |
|                              |           | Presso         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Latina         | 23/09/2004 |               |             |
|                              |           | 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Risulta depositata CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)EFFETTUATA DAL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DI PERUGIA IN DATA 19.11.2024.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale  
Iscritto a --- il 05/06/2008  
Reg. gen. 257910 - Reg. part. ----  
Importo: € 106.858,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 53.429,00
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a ---- il 28/04/2015  
Reg. gen. 3782 - Reg. part. 9715  
Importo: € 990.177,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 495.088,93
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da rinnovazione dell'iscrizione n.7180 del 23/09/2004  
Iscritto a --- il 12/08/2024  
Reg. gen. 2623 - Reg. part. 2623  
Importo: € 370.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 185.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 15/11/2024  
Reg. gen. 42098 - Reg. part. 2024  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002) EFFETTUATA DAL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DI PERUGIA IN DATA 19.11.2024 SONO RISULTATE LE PRECEDENTI FORMALITÀ.



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Terracina.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha accertato la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate. A seguito del riscontro, è stata effettuata l'opportuna variazione catastale (variazione catastale, come da Protocollo LT0015915 del 17.02.2026.) L'immobile risulta edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data 14/12/1961. Per opere realizzate in assenza di titoli edilizi, risulta depositata presso il Comune di Terracina istanza di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 del 07/07/2004, prot. n. 84463 del 29/07/2004, relativa alla realizzazione di un ampliamento (tipologia abuso n. 1) della superficie residenziale.

Dall'accesso agli atti amministrativi è emerso che, con determine comunali del 17/11/2009 prot. 63053 e del 04/03/2010 prot. 13122, il Comune di Terracina accertava le somme dovute a titolo di oblazione e oneri concessori, richiedendo documentazione integrativa. Alla data del sopralluogo, l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta aver rilasciato il titolo edilizio a sanatoria.

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'eventuale acquirente sarà tenuto al pagamento delle spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.



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** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giacomo Leopardi n° 2, piano T

L'immobile in argomento è ubicato nel territorio del Comune di Terracina, in Provincia di Latina, in via Giacomo Leopardi n° 2, in zona centrale della città caratterizzata da prevalente destinazione residenziale e prossima alla fascia costiera. L'area circostante è contraddistinta prevalentemente dalla presenza di edifici a destinazione residenziale costituiti da condomini di modeste dimensioni. La zona risulta urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità di accesso, impianto di pubblica illuminazione e collegamenti alle reti comunali di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue. L'unità immobiliare oggetto di esame è articolata su un unico livello ed è posta al piano terra/rialzato di uno stabile composto da quattro livelli fuori terra. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica viabilità mediante transito su area comune. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, n° 2 bagni, disimpegno, n. 3 camere da letto, corte esclusiva. Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione, con finiture di qualità ordinaria. I pavimenti dei vani principali risultano realizzati in marmette, i rivestimenti di bagni e cucine in ceramica. Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera e dotati di avvolgibili in plastica. L'ingresso è costituito da portoncino semi-blindato. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione mediante split. Nel complesso le condizioni generali dell'immobile possono ritenersi ordinarie; gli spazi interni risultano ben distribuiti e adeguatamente areggiati. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile appare complessivamente gradevole per posizionamento e orientamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 958, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 7457

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

Valore di stima del bene: € 347.641,96



Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04946" e Rev Tegova "Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1 " ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS e secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. 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.

| Identificativo corpo                                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Terracina (LT) - Via<br>Giacomo Leopardi<br>n° 2, piano T | 101,24 mq                | 3.433,84 €/mq   | € 347.641,96       | 100,00%          | € 347.641,96 |
| Valore di stima:                                                                         |                          |                 |                    |                  | € 347.641,96 |

Valore di stima: € 347.641,96

**Valore finale di stima: € 347.641,96**

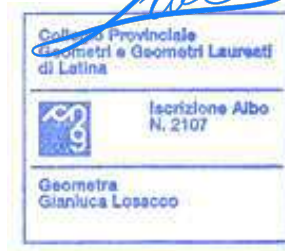
Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04946" e Rev Tegova "Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1 " ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS e secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. 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.



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.  
Geom. Losacco Gianluca



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - istanza di Condono Edilizio L326/03
- ✓ Altri allegati - Ape
- ✓ Altri allegati - Contratto di Locazione
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale aggiornata
- ✓ Altri allegati - Variazione catastale
- ✓ Altri allegati - visura catastale aggiornata



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Giacomo Leopardi n° 2, piano T

L'immobile in argomento è ubicato nel territorio del Comune di Terracina, in Provincia di Latina, in via Giacomo Leopardi n° 2, in zona centrale della città caratterizzata da prevalente destinazione residenziale e prossima alla fascia costiera. L'area circostante è contraddistinta prevalentemente dalla presenza di edifici a destinazione residenziale costituiti da condomini di modeste dimensioni. La zona risulta urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità di accesso, impianto di pubblica illuminazione e collegamenti alle reti comunali di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue. L'unità immobiliare oggetto di esame è articolata su un unico livello ed è posta al piano terra/rialzato di uno stabile composto da quattro livelli fuori terra. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica viabilità mediante transito su area comune. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, n° 2 bagni, disimpegno, n. 3 camere da letto, corte esclusiva. Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione, con finiture di qualità ordinaria. I pavimenti dei vani principali risultano realizzati in marmette, i rivestimenti di bagni e cucine in ceramica. Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera e dotati di avvolgibili in plastica. L'ingresso è costituito da portoncino semi-blindato. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione mediante split. Nel complesso le condizioni generali dell'immobile possono ritenersi ordinarie; gli spazi interni risultano ben distribuiti e adeguatamente arieggiati. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile appare complessivamente gradevole per posizionamento e orientamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 958, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 7457

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Terracina.

**Prezzo base d'asta: € 347.641,96**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 318/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 347.641,96

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Terracina (LT) - Via Giacomo Leopardi n° 2, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 958, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 7457                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Superficie | 101,24 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile in argomento è ubicato nel territorio del Comune di Terracina, in Provincia di Latina, in via Giacomo Leopardi n° 2, in zona centrale della città caratterizzata da prevalente destinazione residenziale e prossima alla fascia costiera. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, posto al piano terra/ rialzato di un fabbricato di ampia consistenza, con accesso da spazi condominiali. L'immobile è realizzato con struttura portante mista; Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera e dotati di avvolgibili in plastica. I pavimenti dei vani principali risultano realizzati in marmette, i rivestimenti di bagni e cucine in ceramica. Gli impianti elettrico, idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti; è presente impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione mediante split.. Nel complesso le condizioni generali dell'immobile possono ritenersi ordinarie; gli spazi interni risultano ben distribuiti e adeguatamente arieggiati. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile appare complessivamente gradevole per posizionamento e orientamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Descrizione:                               | L'immobile in argomento è ubicato nel territorio del Comune di Terracina, in Provincia di Latina, in via Giacomo Leopardi n° 2, in zona centrale della città caratterizzata da prevalente destinazione residenziale e prossima alla fascia costiera. L'area circostante è contraddistinta prevalentemente dalla presenza di edifici a destinazione residenziale costituiti da condomini di modeste dimensioni. La zona risulta urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità di accesso, impianto di pubblica illuminazione e collegamenti alle reti comunali di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue. L'unità immobiliare oggetto di esame è articolata su un unico livello ed è posta al piano terra/ rialzato di uno stabile composto da quattro livelli fuori terra. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica viabilità mediante transito su area comune. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, n° 2 bagni, disimpegno, n. 3 camere da letto, corte esclusiva. Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione, con finiture di qualità ordinaria. I pavimenti dei vani principali risultano realizzati in marmette, i rivestimenti di bagni e cucine in ceramica. Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera e dotati di avvolgibili in plastica. L'ingresso è costituito da portoncino semi-blindato. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione mediante split. Nel complesso le condizioni generali dell'immobile possono ritenersi ordinarie; gli spazi interni risultano ben distribuiti e adeguatamente arieggiati. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile appare complessivamente gradevole per posizionamento e orientamento. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI – RG.E. 318/2024



## Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale  
Iscritto a --- il 05/06/2008  
Reg. gen. 257910 - Reg. part. ----  
Importo: € 106.858,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 53.429,00
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a ---- il 28/04/2015  
Reg. gen. 3782 - Reg. part. 9715  
Importo: € 990.177,86  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 495.088,93
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da rinnovazione dell'iscrizione n.7180 del 23/09/2004  
Iscritto a --- il 12/08/2024  
Reg. gen. 2623 - Reg. part. 2623  
Importo: € 370.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 185.000,00

## Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 15/11/2024  
Reg. gen. 42098 - Reg. part. 2024  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

