TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cecinelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 6
Confini 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 10
Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 11
Precisazioni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 12
Patti 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 12
Stato conservativo 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 13
Parti Comuni 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 17
Stato di occupazione 17
Provenienze Ventennali 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 20
Formalità pregiudizievoli 23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 24
Normativa urbanistica 25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 25
Regolarità edilizia 26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 27
Vincoli od oneri condominiali 28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 29
Stima / Formazione lotti 30
Riepilogo bando d'asta 34
Lotto Unico 34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2025 del R.G.E. 36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 400.786,42 36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019 38
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 38

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

INCARICO

All'udienza del 28/04/2026, il sottoscritto Geom. Cecinelli Andrea, con studio in Viale J.F. Kennedy, 189 - 04100 - Latina (LT), email andreageomcecinelli@gmail.com, PEC andrea.cecinelli@geopec.it, Tel. 349 440 4431, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2026 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) - Viale degli Alisei 5, 04019 (Coord. Geografiche: 41°16'46.1"N 13°10'23.8"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019 (Coord. Geografiche: 41°16'46.1"N 13°10'23.8"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato con tipologia costruttiva a schiera, articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato, sito nel Comune di Terracina (LT), in viale degli Alisei n. 5 (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,500. Il fabbricato ricade nella zona omogenea C4 (espansione e ristrutturazione residenziale), come individuata dalle Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina.

Il lotto unico di vendita è composto dal bene n. 1 (appartamento) e dal bene n. 2 (box auto).

Il bene n. 1 è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, leggermente rialzato rispetto al piano stradale, e al piano primo, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Catasto provinciale di Latina, al foglio 121 del Comune di Terracina, particella 1133, subalterno 6, graffato con la particella 1202, che individua la corte esclusiva posta al piano terra sul retro del fabbricato, e con la particella 1207, che individua in parte la corte esclusiva posta sul fronte del fabbricato, con accesso pedonale da Viale degli Alisei n. 5, ed in parte la rampa di accesso, dalla medesima via, al box auto costituente il bene n. 2 del lotto di stima.

L'immobile versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

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

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato con tipologia costruttiva a schiera, articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato, sito nel Comune di Terracina (LT), in viale degli Alisei (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,500. Il fabbricato ricade nella zona omogenea C4 (espansione e ristrutturazione residenziale), come individuata dalle Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina.

Il lotto unico di vendita è composto dal bene n. 1 (appartamento) e dal bene n. 2 (box auto).

Il bene n. 2 è costituito da un box auto doppio (garage), posto al piano interrato rispetto al piano stradale, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Catasto provinciale di Latina, al foglio 121 del Comune di Terracina, particella 1133, subalterno 15, con accesso diretto da Viale degli Alisei mediante rampa carrabile e collegato internamente all'abitazione costituente il bene n. 1 mediante una scala interna.

L'immobile versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

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

TITOLARITÀ

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

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.

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Latina servizio di Pubblicità Immobiliare (conservatoria RR.II.) e dall'analisi del titolo di proprietà, atto di compravendita dott. **** Omissis **** Notaio in Rocca Priora (RM), rep.**** Omissis **** del 19 marzo 2014 racc.**** Omissis ****, il bene oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà della sig.ra **** Omissis **** (esecutata), nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

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.

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Latina servizio di Pubblicità Immobiliare (conservatoria RR.II.) e dall'analisi del titolo di proprietà, atto di compravendita dott. **** Omissis **** Notaio in Rocca Priora (RM), rep.**** Omissis **** del 19 marzo 2014 racc.**** Omissis ****, il bene oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà della sig.ra **** Omissis **** (esecutata), nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

Il bene n. 1 è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, leggermente rialzato rispetto al piano stradale, e al piano primo, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Catasto

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

provinciale di Latina, al foglio 121 del Comune di Terracina, particella 1133, subalterno 6, graffato con la particella 1202, che individua la corte esclusiva posta al piano terra sul retro del fabbricato, e con la particella 1207, che individua in parte la corte esclusiva posta sul fronte del fabbricato, con accesso pedonale da Viale degli Alisei n. 5, ed in parte la rampa di accesso, dalla medesima via, al box auto costituente il bene n. 2 del lotto di stima.
L'unità immobiliare confina:
•a nord, con distacco su strada consortile Viale degli Alisei;
•a est, in aderenza ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi;
•a sud, con area verde giardinata;
•a ovest, in aderenza ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

Il bene n. 2 è costituito da un box auto, posto al piano interrato rispetto al piano stradale, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Catasto provinciale di Latina, al foglio 121 del Comune di Terracina, particella 1133, subalterno 15, con accesso da Viale degli Alisei mediante rampa carrabile e collegato internamente all'abitazione costituente il bene n. 1 mediante una scala interna.

L'unità immobiliare confina:
•a nord, con distacco su strada consortile Viale degli Alisei;
•a est, in aderenza ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi;
•a sud, con terrapieno;
•a ovest, in aderenza ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,08 mq	105,08 mq	1	105,08 mq	3,00 m	Terra e primo
Portici	21,39 mq	22,25 mq	0,40	8,90 mq	3,00 m	Terra
Cortile di ingresso	26,50 mq	28,48 mq	0,20	5,70 mq	0,00 m	Terra
Giardino retro	71,78 mq	87,40 mq	0,20	17,48 mq	0,00 m	Terra
Rampa di accesso al garage (sub.15)	26,20 mq	26,20 mq	0,10	2,62 mq	0,00 m	Terra e interrato
			Totale superficie convenzionale:	**139,78 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**139,78 mq**		

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale del bene posto in esecuzione, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà.
Il giorno 20 maggio 2026 il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico e alla costante presenza degli intervenuti, sig. **** Omissis **** in qualità di coniuge dell'esecutata (sig.ra **** Omissis ****) e dell'Avv. **** Omissis **** in qualità di custode giudiziario, ho proceduto ad eseguire una serie di rilievi metrici architettonici interni ed esterni all'immobile annotando le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione dello stesso, sono stati inoltre effettuati rilievi fotografici sia interni che esterni, sono state effettuate altresì delle ricognizioni tecniche nella zona di ubicazione dell'immobile atte a stabilire lo stato e la destinazione d'uso del fabbricato ed il contesto urbanistico - edilizio nel quale è ubicato l'immobile stesso.
Sulla scorta di dette misurazioni, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e le destinazioni d'uso relative allo stato dell'unità immobiliare in oggetto al momento dei sopralluoghi:

SUPERFICI NETTE UTILI INTERNE (S.u.r.):
--- PIANO TERRA ---
1) soggiorno/pranzo con ingresso diretto mq.26,81
2) disimpegno mq.0,93
3) cucina mq.6,92
4) bagno mq.2,01
---
totale S.u.r. piano terra mq.36,67

--- PIANO PRIMO ---
1) camera da letto 1 mq.10,39
2) camera da letto 2 mq.13,50
3) camera da letto 3 mq.12,92
4) disimpegno mq.5,09
5) bagno mq.5,16
---
totale S.u.r. piano primo mq.47,06

SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI (S.n.r.):
1) portico lato ingresso fronte abitazione mq.10,00
2) corte lato ingresso fronte abitazione mq.26,50
3) rampa di accesso al garage (sub.15) mq.26,20
4) portico retro abitazione mq.11,39
5) corte retro abitazione mq.71,78
---
totale S.n.r. mq.145,87

Tot. sup. utile interna (S.u.r.) mq.83,73 + mq.11,35 (superficie vano scala) = mq.95,08

Tot. sup. netta non residenziale (S.n.r.) mq.145,87

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	40,97 mq	49,94 mq	1	49,94 mq	2,20 m	Interrato
			Totale superficie convenzionale:	**49,94 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**49,94 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale del bene posto in esecuzione, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà.
Il giorno 20 maggio 2026 il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico e alla costante presenza degli intervenuti, sig. **** Omissis **** in qualità di coniuge dell'esecutata (sig.ra **** Omissis ****) e dell'Avv. **** Omissis **** in qualità di custode giudiziario, ho proceduto ad eseguire una serie di rilievi metrici architettonici interni ed esterni all'immobile annotando le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione dello stesso, sono stati inoltre effettuati rilievi fotografici sia interni che esterni, sono state effettuate altresì delle ricognizioni tecniche nella zona di ubicazione dell'immobile atte a stabilire lo stato e la destinazione d'uso del fabbricato ed il contesto urbanistico - edilizio nel quale è ubicato l'immobile stesso.
Sulla scorta di dette misurazioni, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e le destinazioni d'uso relative allo stato dell'unità immobiliare in oggetto al momento dei sopralluoghi:

SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI (S.n.r.):
1) Garage mq.40,97
---
totale S.n.r. mq.40,97

Tot. sup. netta non residenziale (S.n.r.) mq.40,97

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

La cronistoria catastale è quella riportata nella visura storica catastale per immobile del 09/09/2026 allegata alla presente relazione.
Il titolare catastale risultante dalla suddetta visura storica catastale per immobile alla data del 09/09/2026 corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

La cronistoria catastale è quella riportata nella visura storica catastale per immobile del 07/10/2026 allegata alla presente relazione.
Il titolare catastale risultante dalla suddetta visura storica catastale per immobile alla data del 07/10/2026 corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	1133	6		A2	3	6,5 Vani	118 mq	637,82 €	Terra e Primo	p.lle 1202 e 1207

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto, al fine di accertare la conformità catastale dell'immobile, ha preliminarmente acquisito presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Latina, la planimetria catastale relativa all'immobile pignorato, accertando che la rappresentazione planimetrica catastale del bene può ritenersi sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.
Sono state riscontrate esclusivamente alcune modeste differenze di carattere rappresentativo, consistenti nella diversa posizione dell'apertura che immette nel disimpegno a servizio del bagno e della cucina rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale, nonché in alcune lievi differenze nello spessore di due muri. Tali differenze non comportano modifiche alla posizione, alla forma e alla superficie dei locali interessati e non incidono sulla consistenza catastale, sul classamento e sulla rendita catastale dell'unità immobiliare, né determinano variazioni nella distribuzione e nella funzionalità dei vani.

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene che le difformità riscontrate, per la loro natura e modesta entità, non comportino l'obbligo di presentazione di una variazione catastale.
Laddove, per una maggiore precisione nella corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si volesse comunque procedere alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale, lo stesso potrebbe essere redatto per esatta rappresentazione grafica, con un costo stimato in circa € 450,00, omnicomprensivi.
Tali costi non vengono computati ai fini della determinazione del valore finale di stima del bene, in quanto la fattispecie riscontrata rientra tra le lievi modifiche interne prive di rilevanza catastale individuate dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 9 luglio 2010, emanata in attuazione dell'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010.
In particolare, la citata circolare precisa che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo, che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non ne variano il numero e la funzionalità; la medesima circolare precisa inoltre che, per le unità immobiliari ordinarie, le modifiche interne di modesta entità che non incidono sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti non comportano l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	1133	15		C6	2	39 mq	48 mq	104,74 €	Interrato	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto, al fine di accertare la conformità catastale dell'immobile, ha preliminarmente acquisito presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Latina, la planimetria catastale relativa all'immobile pignorato, accertando che la rappresentazione planimetrica catastale del bene può ritenersi conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

PRECISAZIONI

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, la documentazione acquisita può ritenersi completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, la documentazione acquisita può ritenersi completa.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

Nel titolo di provenienza viene richiamato il regolamento di condominio depositato agli atti del Notaio Carlo Pantalani di Roma, con verbale in data 26 ottobre 1973, rep. n. 9913, al quale è allegata la planimetria del complesso immobiliare di cui fa parte il bene pignorato. Nel medesimo atto la parte acquirente si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare e fare osservare il suddetto regolamento.

Il titolo richiama inoltre la presenza di una servitù di passaggio a favore del complesso immobiliare, con accesso dalla litoranea, così come individuata nella planimetria allegata al regolamento di condominio, nonché di un ulteriore accesso dalla medesima litoranea e di un accesso al mare mediante stradello interpoderale, regolamentato con atto a rogito Notaio Scognamiglio di Terracina in data 28 aprile 1962, registrato il 7 maggio 1962 al n. 1214 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri.

I futuri acquirenti o aggiudicatari dovranno comunque attenersi alle disposizioni del regolamento di condominio e agli eventuali obblighi e condizioni derivanti dagli atti sopra richiamati, per quanto applicabili al bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

Nel titolo di provenienza viene richiamato il regolamento di condominio depositato agli atti del Notaio Carlo Pantalani di Roma, con verbale in data 26 ottobre 1973, rep. n. 9913, al quale è allegata la planimetria del complesso immobiliare di cui fa parte il bene pignorato. Nel medesimo atto la parte acquirente si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare e fare osservare il suddetto regolamento.

Il titolo richiama inoltre la presenza di una servitù di passaggio a favore del complesso immobiliare, con accesso dalla litoranea, così come individuata nella planimetria allegata al regolamento di condominio, nonché di un ulteriore accesso dalla medesima litoranea e di un accesso al mare mediante stradello interpoderale, regolamentato con atto a rogito Notaio Scognamiglio di Terracina in data 28 aprile 1962, registrato il 7 maggio 1962 al n. 1214 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri.

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

I futuri acquirenti o aggiudicatari dovranno comunque attenersi alle disposizioni del regolamento di condominio e agli eventuali obblighi e condizioni derivanti dagli atti sopra richiamati, per quanto applicabili al bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

Il fabbricato ed in particolare l'immobile pignorato versano complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

Il fabbricato ed in particolare l'immobile pignorato versano complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

L'immobile pignorato comprende, con la quota parte proporzionale di spettanza, i locali e gli spazi comuni del complesso immobiliare, come previsto dalla legge e dal regolamento di condominio richiamato nel titolo di provenienza.

Il complesso dispone di un cancello carrabile di accesso e di un'articolata viabilità interna, costituita dalle strade e dagli spazi di circolazione a servizio delle unità immobiliari che ne fanno parte. Sono inoltre presenti un'area comune giardinata ed una piscina di ampie dimensioni a servizio del complesso immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

L'immobile pignorato comprende, con la quota parte proporzionale di spettanza, i locali e gli spazi comuni del complesso immobiliare, come previsto dalla legge e dal regolamento di condominio richiamato nel titolo di provenienza.

Il complesso dispone di un cancello carrabile di accesso e di un'articolata viabilità interna, costituita dalle strade e dagli spazi di circolazione a servizio delle unità immobiliari che ne fanno parte. Sono inoltre presenti un'area comune giardinata ed una piscina di ampie dimensioni a servizio del complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

Servitù: Dal titolo di provenienza risultano richiamate servitù di passaggio a servizio del complesso immobiliare. In particolare, l'atto richiama una servitù di passaggio con accesso dalla litoranea, così come individuata nella planimetria allegata al regolamento di condominio.
Il medesimo titolo richiama inoltre un ulteriore accesso dalla litoranea e l'accesso al mare mediante stradello interpoderale, regolamentato con atto a rogito Notaio Scognamiglio di Terracina in data 28 aprile 1962, registrato il 7 maggio 1962 al n. 1214 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri.
Tali servitù risultano richiamate nel titolo di provenienza del bene pignorato.

Livello: Dall'esame del titolo di provenienza risulta la presenza di un livello a favore del Comune di Terracina, relativo all'intera area sulla quale sorge il complesso immobiliare di cui fa parte il bene pignorato, come previsto dal Decreto del Commissariato per la liquidazione degli usi civici del 10 dicembre 1958.
Il suddetto livello è espressamente richiamato anche nel titolo di provenienza più recente, nel quale la parte acquirente si dichiara pienamente edotta della sua esistenza. Nel medesimo atto è inoltre previsto, per espresso patto tra le parti, che gli oneri relativi all'affrancazione del livello siano assunti dalla parte venditrice.
Dalla documentazione esaminata non risulta l'avvenuta affrancazione del livello, né sono stati rinvenuti atti o provvedimenti successivi dai quali possa desumersi l'estinzione o la modifica dello stesso. Pertanto, allo stato degli accertamenti eseguiti, il bene risulta interessato dal suddetto livello, fermo restando che lo stesso riguarda l'intera area sulla quale sorge il complesso immobiliare e non la singola unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Usi civici: Al fine di accertare l'eventuale sussistenza di usi civici sulle particelle catastali nn. **** Omissis **** del foglio **** Omissis **** del Comune di Terracina, oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Terracina in data 20 agosto 2026, prot. n. 67368, dal quale risulta espressamente che il certificato non è valido ai fini degli usi civici.
Il sottoscritto ha pertanto richiesto specifica attestazione all'Unità di Progetto Patrimonio e Demanio Marittimo – Settore Patrimonio, Usi Civici e Servizi Cimiteriali del Comune di Terracina, con istanza acquisita al prot. n. 67726 del 26 agosto 2026.
Con nota del medesimo Settore, il Comune ha comunicato che, allo stato, presso l'Amministrazione comunale non risulta disponibile un'analisi generale del territorio già approvata né un quadro ricognitivo generale idoneo a consentire all'Ufficio di definire, sulla base della documentazione già agli atti, il regime giuridico delle particelle nn. **** Omissis **** e di accertare l'eventuale sussistenza di usi civici sulle medesime.
Il Comune ha inoltre precisato che l'eventuale accertamento richiede una specifica attività istruttoria e, ove necessaria, un'analisi puntuale delle particelle, redatta da un perito demaniale iscritto all'Albo regionale, precisando che tale analisi costituisce elemento istruttorio e supporto tecnico per l'Amministrazione e non determina automaticamente il rilascio dell'attestazione, che rimane di competenza comunale.
Pertanto, allo stato della documentazione acquisita e degli accertamenti eseguiti, non è possibile attestare né escludere la sussistenza di usi civici sulle particelle oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

Servitù: Dal titolo di provenienza risultano richiamate servitù di passaggio a servizio del complesso immobiliare. In particolare, l'atto richiama una servitù di passaggio con accesso dalla litoranea, così come individuata nella planimetria allegata al regolamento di condominio.
Il medesimo titolo richiama inoltre un ulteriore accesso dalla litoranea e l'accesso al mare mediante stradello interpoderale, regolamentato con atto a rogito Notaio Scognamiglio di Terracina in data 28 aprile 1962,

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

registrato il 7 maggio 1962 al n. 1214 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri.
Tali servitù risultano richiamate nel titolo di provenienza del bene pignorato.

Livello: Dall'esame del titolo di provenienza risulta la presenza di un livello a favore del Comune di Terracina, relativo all'intera area sulla quale sorge il complesso immobiliare di cui fa parte il bene pignorato, come previsto dal Decreto del Commissariato per la liquidazione degli usi civici del 10 dicembre 1958.
Il suddetto livello è espressamente richiamato anche nel titolo di provenienza più recente, nel quale la parte acquirente si dichiara pienamente edotta della sua esistenza. Nel medesimo atto è inoltre previsto, per espresso patto tra le parti, che gli oneri relativi all'affrancazione del livello siano assunti dalla parte venditrice.
Dalla documentazione esaminata non risulta l'avvenuta affrancazione del livello, né sono stati rinvenuti atti o provvedimenti successivi dai quali possa desumersi l'estinzione o la modifica dello stesso. Pertanto, allo stato degli accertamenti eseguiti, il bene risulta interessato dal suddetto livello, fermo restando che lo stesso riguarda l'intera area sulla quale sorge il complesso immobiliare e non la singola unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Usi civici: Al fine di accertare l'eventuale sussistenza di usi civici sulle particelle catastali nn. **** Omissis **** del foglio **** Omissis **** del Comune di Terracina, oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Terracina in data 20 agosto 2026, prot. n. 67368, dal quale risulta espressamente che il certificato non è valido ai fini degli usi civici.
Il sottoscritto ha pertanto richiesto specifica attestazione all'Unità di Progetto Patrimonio e Demanio Marittimo – Settore Patrimonio, Usi Civici e Servizi Cimiteriali del Comune di Terracina, con istanza acquisita al prot. n. 67726 del 26 agosto 2026.
Con nota del medesimo Settore, il Comune ha comunicato che, allo stato, presso l'Amministrazione comunale non risulta disponibile un'analisi generale del territorio già approvata né un quadro ricognitivo generale idoneo a consentire all'Ufficio di definire, sulla base della documentazione già agli atti, il regime giuridico delle particelle nn. **** Omissis **** e di accertare l'eventuale sussistenza di usi civici sulle medesime.
Il Comune ha inoltre precisato che l'eventuale accertamento richiede una specifica attività istruttoria e, ove necessaria, un'analisi puntuale delle particelle, redatta da un perito demaniale iscritto all'Albo regionale, precisando che tale analisi costituisce elemento istruttorio e supporto tecnico per l'Amministrazione e non determina automaticamente il rilascio dell'attestazione, che rimane di competenza comunale.
Pertanto, allo stato della documentazione acquisita e degli accertamenti eseguiti, non è possibile attestare né escludere la sussistenza di usi civici sulle particelle oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento per civile abitazione (Bene 1), posto al piano terra rialzato e al piano primo, facente parte di un fabbricato composto da n. 10 appartamenti, con tipologia costruttiva a schiera, articolato su due piani fuori terra e un piano interrato, nel quale è ubicato il box auto costituente il Bene 2.

Dall'esame del fascicolo edilizio presso gli uffici tecnici del Comune di Terracina (LT), è stato possibile accertare che la costruzione del fabbricato, di cui il bene pignorato è parte, è stata iniziata nel marzo 1969 e ultimata nel dicembre 1970.

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

Il fabbricato presenta una struttura portante mista, con murature verticali in conci pieni di tufo squadrati, su fondazioni lineari a struttura muraria ordinaria in tufo, e cordoli di irrigidimento in conglomerato cementizio, nonché strutture in cemento armato costituite da pilastri su fondazione a plinti, travi vincolate alla muratura e ai pilastri, solai prefabbricati e in laterocemento gettato in opera, cordoli perimetrali, piattabande di porte e finestre e scale in cemento armato vincolate alla struttura. La copertura è piana, non praticabile, con sovrastante manto bituminoso di impermeabilizzazione.

Il rivestimento esterno del fabbricato è realizzato interamente in intonaco per esterni con finitura in pittura di colore bianco.

L'accesso al bene pignorato è autonomo e diretto da Viale degli Alisei n. 5, facente parte della viabilità interna al consorzio/residence “Onda del Circeo”.

L'unità immobiliare (Bene 1) si sviluppa su due piani fuori terra, collegati tramite scala interna, mentre il piano interrato ospita il box auto costituente il Bene 2.

Al piano terra, da Viale degli Alisei n. 5, attraverso un cancelletto pedonale si accede al cortiletto di ingresso, finemente rifinito con pavimentazione mattonata e porzioni di superficie occupate da aiuole piantumate. Salendo tre gradoni si accede al portico di ingresso, al di sotto del quale è presente l'accesso all'appartamento, costituito da una portafinestra arcata protetta esternamente da un portone in legno massello a doppia anta. È presente anche un secondo accesso con analoghe caratteristiche, ad anta singola, apribile esclusivamente dall'interno della cucina dell'abitazione.

Dall'interno del soggiorno-pranzo, attraverso una terza portafinestra, anch'essa protetta da portone esterno a due ante, si accede al piccolo portico e all'area giardinata posta sul lato sud, verso il mare, che si presenta finemente rifinita con la medesima pavimentazione esterna della corte di ingresso e, per circa la metà della sua superficie, con manto erboso ben curato. È inoltre presente un cancelletto pedonale attraverso il quale ci si immette nel percorso pedonale condominiale, dal quale si accede ad una vasta area comune sistemata a prato e destinata a verde ornamentale, nonché alla piscina a servizio del complesso.

L'appartamento presenta attualmente, al piano terra rialzato, la zona giorno, con altezza degli ambienti all'intradosso di ml 2,88, costituita da ingresso diretto dall'esterno alla zona soggiorno-pranzo, dalla quale, attraverso un piccolo disimpegno, si accede alla cucina e al bagno. È inoltre presente una porta di accesso al vano scala che conduce al piano interrato, mentre la scala che conduce al piano primo è del tipo a vista.

Al piano primo è ubicata la zona notte, con altezza degli ambienti all'intradosso di ml 2,79, costituita da tre camere da letto e un bagno, distribuiti perimetralmente intorno al disimpegno/pianerottolo di sbarco della scala.

Le pareti interne dell'appartamento sono per la gran parte intonacate e tinteggiate, ad esclusione dei bagni e dell'angolo cottura, dove risultano parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

Il pavimento dell'intera abitazione è realizzato in piastrelle di ceramica, mentre le pavimentazioni esterne sono realizzate in gres.

Sono presenti portefinestre e finestre con infissi in legno e vetrocamera, dotate di ante esterne in legno massello e, al piano terra, di grate antintrusione.

I bagni sono entrambi dotati di finestre che ne consentono l'illuminazione e l'aerazione naturale e sono provvisti di tutti gli elementi sanitari.

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico e idrico, con produzione di acqua calda sanitaria mediante pannello solare termico con accumulo posto in copertura. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, ma è presente un sistema di climatizzazione estiva ed invernale.

Durante le fasi di sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un box auto doppio (garage) (Bene 2), posto al piano interrato, facente parte di un fabbricato composto da n. 10 appartamenti, con tipologia costruttiva a schiera, articolato su due piani fuori terra e un piano interrato.

Dall'esame del fascicolo edilizio presso gli uffici tecnici del Comune di Terracina (LT), è stato possibile accertare che la costruzione del fabbricato, di cui il bene pignorato è parte, è stata iniziata nel marzo 1969 e ultimata nel dicembre 1970.

Il fabbricato presenta una struttura portante mista, con murature verticali in conci pieni di tufo squadrati, su fondazioni lineari a struttura muraria ordinaria in tufo, e cordoli di irrigidimento in conglomerato cementizio, nonché strutture in cemento armato costituite da pilastri su fondazione a plinti, travi vincolate alla muratura e ai pilastri, solai prefabbricati e in laterocemento gettato in opera, cordoli perimetrali, piattabande di porte e finestre e scale in cemento armato vincolate alla struttura. La copertura è piana, non praticabile, con sovrastante manto bituminoso di impermeabilizzazione.

Il rivestimento esterno del fabbricato è realizzato interamente in intonaco per esterni con finitura in pittura di colore bianco.

L'accesso al bene pignorato è autonomo e diretto da Viale degli Alisei, facente parte della viabilità interna al consorzio/residence “Onda del Circeo”, attraverso una rampa carrabile.

L'unità immobiliare (Bene 2) è posta al piano interrato, collegata tramite scala interna al Bene 1.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico e idrico.

Durante le fasi di sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta attualmente nel possesso dell'esecutata e della propria fimiglia non utilizzato quale abitazione principale di residenza

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

Il bene risulta attualmente nel possesso dell'esecutata e della propria fimiglia non utilizzato quale abitazione principale di residenza

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/12/1975** al **27/07/1981**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. Carlo PANTALANI	10/12/1975	12979	4883
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Latina	29/12/1975	15705	13522
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma – Atti Pubblici	22/12/1975	11099	2408
Dal **27/07/1981** al **26/12/2004**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Latina	10/10/1984	15391	12854
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma	15/01/1982	31	9397
Dal **26/12/2004** al **23/12/2005**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di	07/09/2010	22749	13886

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

		Latina			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 8	14/01/2005	70	441
Dal **23/12/2005** al **19/03/2014**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Massimo MANARA	23/12/2005	70742	16147
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Latina	03/01/2006	104	74
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/03/2014**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Massimo MANARA	19/03/2014	75342	19505
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Latina	17/04/2014	9995	7832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Latina servizio di Pubblicità Immobiliare (conservatoria RR.II.), il bene oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà della sig.ra **** Omissis **** (esecutata), nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, alla stessa pervenuto per averlo acquistato dalla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** giusto atto di compravendita Notaio dott.

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

**** Omissis **** rep.**** Omissis **** del 19 marzo 2014 racc.**** Omissis **** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 17 aprile 2014, registro generale **** Omissis ****, registro particolare **** Omissis ****

Alla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** il bene è pervenuto per averlo acquistato da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** giusto atto di compravendita Notaio dott. **** Omissis **** rep.**** Omissis **** del 23 dicembre 2005 racc.**** Omissis **** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 3 gennaio 2006 al numero di registro generale **** Omissis **** e numero di registro particolare **** Omissis ****

Alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** il bene è pervenuto in piena proprietà 1000/1000:

- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, in qualità di figlia erede del sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e deceduto a **** Omissis **** in data **** Omissis **** giusta denuncia di successione n.**** Omissis **** vol.**** Omissis **** presentata a Roma il 15 gennaio 1982 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 10 ottobre 1984 registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis **** ed accettazione tacita di eredità atto Notaio dott. **** Omissis **** rep.**** Omissis **** del 23 dicembre 2005 racc.**** Omissis **** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 3 gennaio 2006, registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis ****
- per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà, in qualità di figlia erede della sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e deceduta ad **** Omissis **** in data **** Omissis **** giusta denuncia di successione n.**** Omissis **** vol.**** Omissis **** presentata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 8 in data 14 gennaio 2005 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 7 settembre 2010 registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis **** e successiva denuncia di successione integrativa n.**** Omissis **** vol.**** Omissis **** presentata il 17 novembre 2005 ed accettazione tacita di eredità atto Notaio dott. **** Omissis **** rep.**** Omissis **** del 23 dicembre 2005 racc.**** Omissis **** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 3 gennaio 2006, registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis ****

Ai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e deceduto a **** Omissis **** in data **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e deceduta ad **** Omissis **** in data **** Omissis **** il bene è pervenuto in piena proprietà in parti uguali per le quote di 1/2 ciascuno per averlo acquistato dalla Società **** Omissis **** giusto atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** rep.**** Omissis **** del 10 dicembre 1975 racc.**** Omissis ****, registrato a Roma – Atti Pubblici il 22 dicembre 1975 al n.**** Omissis **** vol.**** Omissis **** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 29 dicembre 1975 registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis **** e successiva rettifica del 24 febbraio 1977 repertorio **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 16 marzo 1977 registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/12/1975** al **27/07/1981**	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

		Notaio Dott. Carlo PANTALANI	10/12/1975	12979	4883
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Latina	29/12/1975	15705	13522
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma – Atti Pubblici	22/12/1975	11099	2408
Dal **27/07/1981** al **26/12/2004**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Latina	10/10/1984	15391	12854
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma	15/01/1982	31	9397
Dal **26/12/2004** al **23/12/2005**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Latina	07/09/2010	22749	13886
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 8	14/01/2005	70	441
Dal **23/12/2005** al **19/03/2014**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Massimo MANARA	23/12/2005	70742	16147
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Latina	03/01/2006	104	74
		Registrazione			

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 19/03/2014</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio dott. Massimo MANARA</td><td>19/03/2014</td><td>75342</td><td>19505</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria RR.II. di Latina</td><td>17/04/2014</td><td>9995</td><td>7832</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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.

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Latina servizio di Pubblicità Immobiliare (conservatoria RR.II.), il bene oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà della sig.ra **** Omissis **** (esecutata), nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, alla stessa pervenuto per averlo acquistato dalla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** giusto atto di compravendita Notaio dott. **** Omissis **** rep.**** Omissis **** del 19 marzo 2014 racc.**** Omissis **** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 17 aprile 2014, registro generale **** Omissis ****, registro particolare **** Omissis ****

Alla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** il bene è pervenuto per averlo acquistato da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** giusto atto di compravendita Notaio dott. **** Omissis **** rep.**** Omissis **** del 23 dicembre 2005 racc.**** Omissis **** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 3 gennaio 2006 al numero di registro generale **** Omissis **** e numero di registro particolare **** Omissis ****

Alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** il bene è pervenuto in piena proprietà 1000/1000:
- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, in qualità di figlia erede del sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e deceduto a **** Omissis **** in data **** Omissis **** giusta denuncia di successione n.**** Omissis **** vol.**** Omissis **** presentata a Roma il 15 gennaio 1982 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 10 ottobre 1984 registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis **** ed accettazione tacita di eredità atto Notaio dott. **** Omissis **** rep.**** Omissis **** del 23 dicembre 2005 racc.**** Omissis **** trascritto presso l'Ufficio

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 3 gennaio 2006, registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis ****
- per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà, in qualità di figlia erede della sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e deceduta ad **** Omissis **** in data **** Omissis **** giusta denuncia di successione n.**** Omissis **** vol.**** Omissis **** presentata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 8 in data 14 gennaio 2005 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 7 settembre 2010 registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis **** e successiva denuncia di successione integrativa n.**** Omissis **** vol.**** Omissis **** presentata il 17 novembre 2005 ed accettazione tacita di eredità atto Notaio dott. **** Omissis **** rep.**** Omissis **** del 23 dicembre 2005 racc.**** Omissis **** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 3 gennaio 2006, registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis ****

Ai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e deceduto a **** Omissis **** in data **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e deceduta ad **** Omissis **** in data **** Omissis **** il bene è pervenuto in piena proprietà in parti uguali per le quote di 1/2 ciascuno per averlo acquistato dalla Società **** Omissis **** giusto atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** rep.**** Omissis **** del 10 dicembre 1975 racc.**** Omissis ****, registrato a Roma – Atti Pubblici il 22 dicembre 1975 al n.**** Omissis **** vol.**** Omissis **** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 29 dicembre 1975 registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis **** e successiva rettifica del 24 febbraio 1977 repertorio **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 16 marzo 1977 registro generale **** Omissis **** registro particolare **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Latina il 09/10/2015
  Reg. gen. 20096 - Reg. part. 3007
  Importo: € 230.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 172.855,73
  Spese: € 45.000,00
  Interessi: € 12.144,27
  Rogante: Tribunale di Velletri (RM)
  Data: 05/10/2010
  N° repertorio: 860

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Latina il 01/07/2025
  Reg. gen. 17259 - Reg. part. 12968
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Non è stato possibile rilevare informazioni utili alla cancellazione delle formalità ed alla quantificazione dei relativi oneri.

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare le dovute ispezioni ipotecarie presso gli uffici della Conservatoria dei R.R.II. di Latina relative all'immobile oggetto di esecuzione dalle quali non risultano ulteriori formalità rispetto a quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal Creditore Procedente contenuta nel fascicolo telematico del procedimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Latina il 09/10/2015
  Reg. gen. 20096 - Reg. part. 3007
  Importo: € 230.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 172.855,73
  Spese: € 45.000,00
  Interessi: € 12.144,27
  Rogante: Tribunale di Velletri (RM)
  Data: 05/10/2010
  N° repertorio: 860

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Latina il 01/07/2025

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

Reg. gen. 17259 - Reg. part. 12968
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Non è stato possibile rilevare informazioni utili alla cancellazione delle formalità ed alla quantificazione dei relativi oneri.

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare le dovute ispezioni ipotecarie presso gli uffici della Conservatoria dei R.R.II. di Latina relative all'immobile oggetto di esecuzione dalle quali non risultano ulteriori formalità rispetto a quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal Creditore Procedente contenuta nel fascicolo telematico del procedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Terracina (LT), in Viale degli Alisei n.5 (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,700.

Il fabbricato ricade nella zona di espansione C4, come individuata dalle Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina (LT).

Come da CDU:
PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972:
- ZONA OMOGENEA "C4" (espansione e ristrutturazione residenziale) con indice fondiario di fabbricabilità 0,50 mc./mq.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Terracina (LT), in Viale degli Alisei n.5 (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,700.

Il fabbricato ricade nella zona di espansione C4, come individuata dalle Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina (LT).

Come da CDU:
PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

n.873 del 28.11.1972:
- ZONA OMOGENEA “C4” (espansione e ristrutturazione residenziale) con indice fondiario di fabbricabilità 0,50 mc./mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

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.

Nel corso degli accertamenti peritali, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Terracina (LT), al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte. All'esito delle ricerche effettuate è emerso che per l'edificazione del fabbricato è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 351 del 01/08/1968 al Sig. **** Omissis ****, successivamente volturata con Licenza Edilizia n. 359 del 18/02/1969 alla Società **** Omissis ****, con approvazione del progetto a firma dell'Ing. **** Omissis ****.

Successivamente, a seguito dell'istanza di condono edilizio ex L. 47/1985, prot. n. 31162 del 27/03/1986, presentata dalla Sig.ra **** Omissis ****, è stato rilasciato alla Sig.ra **** Omissis **** il Permesso a Sanatoria n. 4840 del 17/11/2005, con approvazione del relativo progetto in sanatoria, costituito dal rilievo delle opere, a firma del Geom. **** Omissis ****.

L'analisi del fascicolo relativo alla Licenza Edilizia n. 359/1969 ha consentito di riscontrare che i lavori sono stati iniziati nel mese di marzo 1969 e ultimati nel mese di dicembre 1970.

L'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Terracina in data 12/05/1971. Nel successivo provvedimento di sanatoria è tuttavia espressamente indicato che, a seguito del rilascio del medesimo, deve essere richiesto il certificato di agibilità, previo adeguamento dell'impianto idrico alle vigenti disposizioni di legge in materia e previa acquisizione della relativa autorizzazione allo scarico.

Allo stato degli accertamenti effettuati, non risulta rilasciato né richiesto il predetto certificato di agibilità.

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.

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

La conformazione degli elementi strutturali dell'immobile, il vano scala che collega i tre piani e le strutture portanti verticali, unitamente all'esame della documentazione edilizia reperita presso gli uffici comunali, evidenziano che l'immobile risulta realizzato, nella configurazione sostanziale attuale, già in epoca prossima a quella di costruzione del fabbricato, sebbene non conforme al progetto originariamente approvato con la Licenza Edilizia del 1969. La configurazione attuale risulta tuttavia conforme al progetto/rilievo delle opere successivamente approvato con il Permesso a Sanatoria del 2005.

In particolare, anche nella relazione di sopralluogo del 08/05/1971, redatta dal tecnico comunale Geom. **** Omissis ****, a seguito della quale è stata rilasciata l'abitabilità del fabbricato, veniva riscontrata la realizzazione del piano interrato destinato a garages, non autorizzato dalla licenza edilizia, precisando tuttavia che lo stesso non costituiva cubatura aggiuntiva in quanto realizzato quale piano interrato. Nella medesima relazione non viene invece menzionato il portico posto sul lato di ingresso da Viale degli Alisei, che trova tuttavia riscontro nella relazione allegata all'istanza di condono edilizio prot. n. 31162 del 27/03/1986.

L'unità immobiliare risulta pertanto conforme a quanto rappresentato nel progetto/rilievo delle opere approvato con l'ultimo titolo edilizio, Permesso a Sanatoria n. 4840 del 17/11/2005, fatta eccezione per la diversa posizione dell'apertura che immette nel piccolo disimpegno di collegamento tra il soggiorno, il bagno e la cucina, nonché per l'assenza di una risega in un tramezzo in corrispondenza della cucina e della sovrastante camera da letto, il cui spessore risulta rappresentato in pianta in misura differente rispetto a quello rilevato in sito. Tali lievi difformità, non incidendo sulla consistenza, sulla distribuzione sostanziale e sulla destinazione degli ambienti, sono da ritenersi riconducibili alle tolleranze esecutive previste dalla normativa vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

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.

Nel corso degli accertamenti peritali, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Terracina (LT), al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte. All'esito delle ricerche effettuate è emerso che per l'edificazione del fabbricato è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 351 del 01/08/1968 al Sig. **** Omissis ****, successivamente volturata con Licenza Edilizia n. 359 del 18/02/1969 alla Società **** Omissis ****, con approvazione del progetto a firma dell'Ing. **** Omissis ****.

Successivamente, a seguito dell'istanza di condono edilizio ex L. 47/1985, prot. n. 31162 del 27/03/1986, presentata dalla Sig.ra **** Omissis ****, è stato rilasciato alla Sig.ra **** Omissis **** il Permesso a Sanatoria n. 4840 del 17/11/2005, con approvazione del relativo progetto in sanatoria, costituito dal rilievo delle opere, a firma del Geom. **** Omissis ****.

L'analisi del fascicolo relativo alla Licenza Edilizia n. 359/1969 ha consentito di riscontrare che i lavori sono stati iniziati nel mese di marzo 1969 e ultimati nel mese di dicembre 1970.

L'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Terracina in data 12/05/1971. Nel successivo provvedimento di sanatoria è tuttavia espressamente indicato che, a seguito del rilascio del medesimo, deve essere richiesto il certificato di agibilità, previo adeguamento dell'impianto idrico alle vigenti disposizioni di legge in materia e previa acquisizione della relativa autorizzazione allo scarico.

Allo stato degli accertamenti effettuati, non risulta rilasciato né richiesto il predetto certificato di agibilità.

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

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.

La conformazione degli elementi strutturali dell'immobile, il vano scala che collega i tre piani e le strutture portanti verticali, unitamente all'esame della documentazione edilizia reperita presso gli uffici comunali, evidenziano che l'immobile risulta realizzato, nella configurazione sostanziale attuale, già in epoca prossima a quella di costruzione del fabbricato, sebbene non conforme al progetto originariamente approvato con la Licenza Edilizia del 1969. La configurazione attuale risulta tuttavia conforme al progetto/rilievo delle opere successivamente approvato con il Permesso a Sanatoria del 2005.

In particolare, anche nella relazione di sopralluogo del 08/05/1971, redatta dal tecnico comunale Geom. **** Omissis ****, a seguito della quale è stata rilasciata l'abitabilità del fabbricato, veniva riscontrata la realizzazione del piano interrato destinato a garages, non autorizzato dalla licenza edilizia, precisando tuttavia che lo stesso non costituiva cubatura aggiuntiva in quanto realizzato quale piano interrato. Nella medesima relazione non viene invece menzionato il portico posto sul lato di ingresso da Viale degli Alisei, che trova tuttavia riscontro nella relazione allegata all'istanza di condono edilizio prot. n. 31162 del 27/03/1986.

L'unità immobiliare risulta pertanto conforme a quanto rappresentato nel progetto/rilievo delle opere approvato con l'ultimo titolo edilizio, Permesso a Sanatoria n. 4840 del 17/11/2005, fatta eccezione per la diversa posizione dell'apertura che immette nel piccolo disimpegno di collegamento tra il soggiorno, il bagno e la cucina, nonché per l'assenza di una risega in un tramezzo in corrispondenza della cucina e della sovrastante camera da letto, il cui spessore risulta rappresentato in pianta in misura differente rispetto a quello rilevato in sito. Tali lievi difformità, non incidendo sulla consistenza, sulla distribuzione sostanziale e sulla destinazione degli ambienti, sono da ritenersi riconducibili alle tolleranze esecutive previste dalla normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.852,04

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.233,54

Il complesso immobiliare di cui il bene oggetto di pignoramento è parte è denominato “Condominio ONDA DEL CIRCEO”, C.F. 80009620594, e risulta amministrato dal Dott. **** Omissis ****, con studio in **** Omissis ****, 04019 Terracina (LT).

Come si evince dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore del condominio su richiesta dello scrivente, la morosità condominiale dell'esecutata, relativa a quote insolute, risulta, alla data del 23/09/2026, pari ad € 3.852,04, salvo eventuali ulteriori spese o conguagli che dovessero emergere successivamente.

Risultano inoltre previste spese straordinarie, approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale del 13/09/2026, per un importo complessivo a carico dell'esecutata pari ad € 3.233,54.

Pertanto, alla data del 23/09/2026, gli oneri condominiali riferiti all'intero lotto di vendita pignorato, costituito dal bene n. 1 e dal bene n. 2, ammontano complessivamente ad € 7.085,58.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.852,04

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.233,54

Il complesso immobiliare di cui il bene oggetto di pignoramento è parte è denominato “Condominio ONDA DEL CIRCEO”, C.F. 80009620594, e risulta amministrato dal Dott. **** Omissis ****, con studio in **** Omissis ****, 04019 Terracina (LT).

Come si evince dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore del condominio su richiesta dello scrivente, la morosità condominiale dell'esecutata, relativa a quote insolute, risulta, alla data del 23/09/2026, pari ad € 3.852,04, salvo eventuali ulteriori spese o conguagli che dovessero emergere successivamente.

Risultano inoltre previste spese straordinarie, approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale del 13/09/2026, per un importo complessivo a carico dell'esecutata pari ad € 3.233,54.

Pertanto, alla data del 23/09/2026, gli oneri condominiali riferiti all'intero lotto di vendita pignorato, costituito dal bene n. 1 e dal bene n. 2, ammontano complessivamente ad € 7.085,58.

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

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.

Considerato che il cespite in esecuzione è costituito da due unità immobiliari catastalmente e fiscalmente indipendenti, ma di fatto non autonome, in quanto unite internamente da una scala, con una di esse (il box auto) pertinenziale all'altra (l'appartamento), con annessi porticato e corte esclusiva, sito nel Comune di Terracina (LT), Viale degli Alisei n. 5, analizzata la collocazione e posizione delle due unità all'interno della medesima costruzione e considerata l'impossibilità di dividere fisicamente il cespite in più lotti autonomi, si è ritenuto di poter procedere, in fase di stima, alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019
  L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato con tipologia costruttiva a schiera, articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato, sito nel Comune di Terracina (LT), in viale degli Alisei n. 5 (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,500. Il fabbricato ricade nella zona omogenea C4 (espansione e ristrutturazione residenziale), come individuata dalle Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina. Il lotto unico di vendita è composto dal bene n. 1 (appartamento) e dal bene n. 2 (box auto). Il bene n. 1 è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, leggermente rialzato rispetto al piano stradale, e al piano primo, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Catasto provinciale di Latina, al foglio 121 del Comune di Terracina, particella 1133, subalterno 6, graffato con la particella 1202, che individua la corte esclusiva posta al piano terra sul retro del fabbricato, e con la particella 1207, che individua in parte la corte esclusiva posta sul fronte del fabbricato, con accesso pedonale da Viale degli Alisei n. 5, ed in parte la rampa di accesso, dalla medesima via, al box auto costituente il bene n. 2 del lotto di stima. L'immobile versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1133, Sub. 6, Categoria A2, Graffato p.lle 1202 e 1207
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 370.417,00

  Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni similari, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.
  Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono positivamente o negativamente sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo.
Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari) sia dalla consultazione di riviste ed annunci immobiliari e dei relativi siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale.
Sono state inoltre consultate le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio riferiti ad immobili siti in Comune di Terracina (LT) e ricadenti nella zona E2- "Suburbana - Fascia Costiera - Canale Portatore -Strada Provinciale S. Felice Circeo-Terracina" riferiti al secondo semestre 2025.
Ai fini della determinazione del valore unitario finale, si è tenuto conto dei valori medi dichiarati nelle recenti compravendite immobiliari relative alla medesima area, desumibili dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate.
Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), le finiture esterne dell'immobile, nonché l'interno dei locali che risultano in buono/ottimo stato manutentivo e conservativo.
Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, è stimato il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 2.650,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019
L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato con tipologia costruttiva a schiera, articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato, sito nel Comune di Terracina (LT), in viale degli Alisei (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,500. Il fabbricato ricade nella zona omogenea C4 (espansione e ristrutturazione residenziale), come individuata dalle Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina. Il lotto unico di vendita è composto dal bene n. 1 (appartamento) e dal bene n. 2 (box auto). Il bene n. 2 è costituito da un box auto doppio (garage), posto al piano interrato rispetto al piano stradale, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Catasto provinciale di Latina, al foglio 121 del Comune di Terracina, particella 1133, subalterno 15, con accesso diretto da Viale degli Alisei mediante rampa carrabile e collegato internamente all'abitazione costituente il bene n. 1 mediante una scala interna. L'immobile versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1133, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.455,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni similari, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.
Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono positivamente o

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

negativamente sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo.
Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari) sia dalla consultazione di riviste ed annunci immobiliari e dei relativi siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale.
Sono state inoltre consultate le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio riferiti ad immobili siti in Comune di Terracina (LT) e ricadenti nella zona E2- "Suburbana - Fascia Costiera - Canale Portatore -Strada Provinciale S. Felice Circeo-Terracina" riferiti al secondo semestre 2025.
Ai fini della determinazione del valore unitario finale, si è tenuto conto dei valori medi dichiarati nelle recenti compravendite immobiliari relative alla medesima area, desumibili dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate.
Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), le finiture esterne dell'immobile, nonché l'interno dei locali che risultano in buono/ottimo stato manutentivo e conservativo.
Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, è stimato il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019	139,78 mq	2.650,00 €/mq	€ 370.417,00	100,00%	€ 370.417,00
Bene N° 2 - Garage Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019	49,94 mq	750,00 €/mq	€ 37.455,00	100,00%	€ 37.455,00
				Valore di stima:	€ 407.872,00

Valore di stima: € 407.872,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	7.085,58	€

Valore finale di stima: **€ 400.786,42**

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

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 07/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cecinelli Andrea



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Docuementazione Urbanisctica
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - 7.A) Progetto L.E. 359 del 18/02/1969 - 7.B) Progetto ultimo titolo abilitativo Permesso a Sanatoria 4840 del 17/11/2005
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo cespite pignorato
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Attestazioni invio relazione alle parti

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019
  L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato con tipologia costruttiva a schiera, articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato, sito nel Comune di Terracina (LT), in viale degli Alisei n. 5 (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,500. Il fabbricato ricade nella zona omogenea C4 (espansione e ristrutturazione residenziale), come individuata dalle Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina. Il lotto unico di vendita è composto dal bene n. 1 (appartamento) e dal bene n. 2 (box auto). Il bene n. 1 è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, leggermente rialzato rispetto al piano stradale, e al piano primo, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Catasto provinciale di Latina, al foglio 121 del Comune di Terracina, particella 1133, subalterno 6, graffato con la particella 1202, che individua la corte esclusiva posta al piano terra sul retro del fabbricato, e con la particella 1207, che individua in parte la corte esclusiva posta sul fronte del fabbricato, con accesso pedonale da Viale degli Alisei n. 5, ed in parte la rampa di accesso, dalla medesima via, al box auto costituente il bene n. 2 del lotto di stima. L'immobile versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1133, Sub. 6, Categoria A2, Graffato p.lle 1202 e 1207
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Terracina (LT), in Viale degli Alisei n.5 (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,700. Il fabbricato ricade nella zona di espansione C4, come individuata dalle Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina (LT). Come da CDU: PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972: - ZONA OMOGENEA "C4" (espansione e ristrutturazione residenziale) con indice fondiario di fabbricabilità 0,50 mc./mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019
  L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato con tipologia costruttiva a schiera, articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato, sito nel Comune di Terracina (LT), in viale degli Alisei (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,500. Il fabbricato ricade nella zona omogenea C4 (espansione e ristrutturazione residenziale), come individuata dalle Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina. Il lotto unico di vendita è composto dal bene n. 1 (appartamento) e dal bene n. 2 (box auto). Il bene n. 2 è costituito da un box auto doppio (garage), posto al piano interrato rispetto al piano stradale, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Catasto provinciale di Latina, al foglio 121 del Comune di Terracina, particella 1133, subalterno 15, con accesso diretto da Viale degli Alisei mediante rampa carrabile e collegato internamente all'abitazione costituente il bene n. 1 mediante una scala interna. L'immobile versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1133, Sub. 15, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Terracina (LT), in Viale degli Alisei n.5 (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,700. Il fabbricato ricade nella zona di espansione C4, come individuata dalle Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina (LT). Come da CDU: PIANO REGOLATORE GENERALE del

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972: - ZONA OMOGENEA "C4" (espansione e ristrutturazione residenziale) con indice fondiario di fabbricabilità 0,50 mc./mq.

Prezzo base d'asta: **€ 400.786,42**

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 400.786,42

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Viale degli Alisei 5, 04019		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1133, Sub. 6, Categoria A2, Graffato p.lle 1202 e 1207	**Superficie**	139,78 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato ed in particolare l'immobile pignorato versano complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato con tipologia costruttiva a schiera, articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato, sito nel Comune di Terracina (LT), in viale degli Alisei n. 5 (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,500. Il fabbricato ricade nella zona omogenea C4 (espansione e ristrutturazione residenziale), come individuata dalle Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina. Il lotto unico di vendita è composto dal bene n. 1 (appartamento) e dal bene n. 2 (box auto). Il bene n. 1 è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, leggermente rialzato rispetto al piano stradale, e al piano primo, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Catasto provinciale di Latina, al foglio 121 del Comune di Terracina, particella 1133, subalterno 6, graffato con la particella 1202, che individua la corte esclusiva posta al piano terra sul retro del fabbricato, e con la particella 1207, che individua in parte la corte esclusiva posta sul fronte del fabbricato, con accesso pedonale da Viale degli Alisei n. 5, ed in parte la rampa di accesso, dalla medesima via, al box auto costituente il bene n. 2 del lotto di stima. L'immobile versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Viale degli Alisei, 04019		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1133, Sub. 15, Categoria C6	**Superficie**	49,94 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato ed in particolare l'immobile pignorato versano complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato con tipologia costruttiva a schiera, articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato, sito nel Comune di Terracina (LT), in viale degli Alisei (catastalmente Superstrada Veloce Terracina – Prossedi), all'interno del consorzio/residence "Onda del Circeo", in località "Contrada Tenuta Ponte", con accesso dalla SS 148 Pontina al Km 103,500. Il fabbricato ricade nella zona omogenea C4 (espansione e ristrutturazione residenziale), come individuata dalle Norme		

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

	Tecniche del P.R.G. del Comune di Terracina. Il lotto unico di vendita è composto dal bene n. 1 (appartamento) e dal bene n. 2 (box auto). Il bene n. 2 è costituito da un box auto doppio (garage), posto al piano interrato rispetto al piano stradale, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Catasto provinciale di Latina, al foglio 121 del Comune di Terracina, particella 1133, subalterno 15, con accesso diretto da Viale degli Alisei mediante rampa carrabile e collegato internamente all'abitazione costituente il bene n. 1 mediante una scala interna. L'immobile versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI 5, 04019

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Latina il 09/10/2015
  Reg. gen. 20096 - Reg. part. 3007
  Importo: € 230.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 172.855,73
  Spese: € 45.000,00
  Interessi: € 12.144,27
  Rogante: Tribunale di Velletri (RM)
  Data: 05/10/2010
  N° repertorio: 860

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Latina il 01/07/2025
  Reg. gen. 17259 - Reg. part. 12968
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRACINA (LT) - VIALE DEGLI ALISEI, 04019

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Latina il 09/10/2015
  Reg. gen. 20096 - Reg. part. 3007
  Importo: € 230.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 172.855,73
  Spese: € 45.000,00
  Interessi: € 12.144,27
  Rogante: Tribunale di Velletri (RM)
  Data: 05/10/2010
  N° repertorio: 860

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Latina il 01/07/2025
  Reg. gen. 17259 - Reg. part. 12968
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: CECINELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39adf6