

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Porcelli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Mortaccino n.26, edificio -, scala -, interno -, piano 1	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Migliara 47, edificio -, scala -, interno -, piano -	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17

Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	21
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E.	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30

All'udienza del 12/05/2025, il sottoscritto Ing. Porcelli Marco, con studio in Via Oddone, 13 - 04016 - Sabaudia (LT), email ingmarcoporcelli@gmail.com, PEC ing.marco.porcelli@pec.it, Tel. 339 7088425, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Mortaccino n.26, edificio -, scala -, interno -, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°17'32.06"N - 13°13'47.88"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Migliara 47, edificio -, scala -, interno -, piano - (Coord. Geografiche: 41°26'54.03"N - 13° 4'33.89"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA MORTACCINO N.26, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

L'unità immobiliare costituente il bene in esame oggetto di Esecuzione Immobiliare è un appartamento posto al piano primo di un edificio con due piani fuori terra, ubicato nel Comune Terracina, provincia di Latina in **** Omissis ****, collegata alla S.S. 148 Via Pontina e Via Ponte Rosso e Via Appia Nuova distante 2 km dal Centro Storico di Terracina.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis **** ed è costituito da un appartamento facente parte di un edificio con due piani fuori terra, costruito nell'anno 1967 come dichiarato da **** Omissis ****.

L'immobile è ubicato dal P.R.G. in zona "Verde pubblico - Parcheggi" e secondo la Variante Nord Ovest in zona "Residenza di presidio e servizi privati per lo sport e tempo libero, e di PTPR TAV. A 40_414 "Paesaggio degli insediamenti urbani" art. 28 NTA e alla TAV. B 40_414 "Aree urbanizzate del PTPR" art.36 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.11 SUD in ambiti territoriali caratterizzati, allo stato delle conoscenze disponibili, dall'assenza di elementi documentali tali da consentirne la definizione della pericolosità, risulta per altro in zona soggetta a vincolo idrogeologico.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA MIGLIARA 47, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Le unità immobiliari costituente il bene in esame oggetto di Esecuzione Immobiliare sono composte da due terreni agricoli e un edificio in corso di costruzione, ubicati nel Comune Sezze, provincia di Latina in Via Migliara 47, distante 3,4 km dalla S.S. 148 Via Pontina e 3,6 km dalla SR156.

Le due unità immobiliare costituenti i terreni sono distinte al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis **** mentre l'unità immobiliare in corso di costruzione è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis ****. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze Prot.n. 0042346 del 02-12-2025 le unità immobiliari sono ubicate in zona di P.R.G. "Agricola E" e sottozona E2, inoltre da P.T.P.R. Tav. A 36_401 risultano ubicate in zona "Paesaggio agrario di rilevante valore" e secondo il PAI Tav. 2.11 SUD in area di "attenzione idraulica (artt.9,19,27)".

Si evidenzia che il Comune di Sezze con nota Prot.n. 0037007 del 21/10/2025 ha dichiarato che agli atti comunali non risultano presenti fascicoli edilizi relativi all'immobile sito in Via Migliara 47 distinto al catasto al **** Omissis ****, pertanto lo stesso non risulta legittimato da alcuno titolo edilizio / Atto di provenienza.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Mortaccino n.26, edificio -, scala -, interno -, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di un edificio isolato confinante con una unità immobiliare residenziale di altra proprietà distinta al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis **** e con sovrastante terrazzo distinto al N.C.E.U. al **** Omissis **** quale quota indivisa pari ad un mezzo intestata a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,29 mq	129,60 mq	1	129,60 mq	3,00 m	Primo
Abitazione	12,40 mq	12,40 mq	0,25	3,10 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				132,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1980 al 14/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 572, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 1,20 Piano Primo
Dal 14/03/1981 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 202, Part. 572, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 142 mq Rendita € 46.481,00 Piano Primo

I titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	202	572	3		A3	2	6	142 mq	464,81 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche a seguito delle ulteriori operazioni di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

PATTI

L'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis **** risulta occupato dal **** Omissis **** come si evince dallo Stato contestuale di Stato di famiglia e residenza e pertanto utilizzato come immobile residenziale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame risulta realizzato con struttura verticale in muratura portante e con struttura orizzontale dei solai in latero cemento. Il piano superiore dell'immobile è costituito dal terrazzo di copertura al quale si accede attraverso la scala interna comune ad una unità immobiliare, posta al piano terra, di altra proprietà.

Durante il sopralluogo eseguito il CTU ha potuto constatare che l'immobile, realizzato prima del 1967 ##(Rif.to Atto di Donazione del 14/03/1981 Repertorio n.48983 Raccolta n.6325 trascritto a Latina in data 19/03/1981 ai nn.3777-4586)## presenta pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati con bagni e cucina in parte rivestite in ceramica e la restante parte superiore e a soffitto intonacata e tinteggiata.

Le pavimentazioni risultano costituite piastrelle in ceramica di formato diverso tra il bagno - cucina e soggiorno - letto-

Gli infissi esterni, di recente installazione, risultano con telaio in PVC, vetro doppio, e fornite di zanzariere e tapparelle avvolgibili mentre le porte interne risultano in legno tamburato.

L'impianto elettrico risulta particolarmente datato e risulta facente capo ad un quadro di zona collegato a sua volta al contatore dell'ente gestore.

L'impianto idrico sanitario e di scarico delle acque reflue risulta collegato alla rete pubblica comunale, come si evince dalla fatture utenza.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti è costituito da una caldaia a condensazione che alimenta elementi terminali costituiti da radiatori in ghisa.

Si evidenzia che il CTU a seguito della richiesta delle certificazioni degli impianti di energia elettrica, idrico sanitario, scarico acque reflue ha acquisito le fatture dell'utenza ENEL e Acqualatina.

Pertanto si ritiene che l'immobile risulta privo di:

- 1.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto elettrico, ai sensi del D.P.R: 37/08 e normative collegate;
- 2.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto idrico sanitario, ai sensi del D.P.R: 37/08 e alle norme specifiche di settore;
- 3.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto di riscaldamento, ai sensi del D.P.R: 37/08 e alle norme specifiche di settore;
- 4.Autorizzazione comunale agli scarichi acque reflue domestiche.

Da quanto su evidenziato l'immobile oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione straordinaria relativi all'adeguamento degli impianti esistenti e finiture interne ed esterne quali pareti e soffitti interessati dalla presenza di infiltrazioni e alterazioni dovute a umidità. Pertanto vista la mancanza delle Dichiarazioni, Certificazioni e documentazioni di cui ai punti precedenti non rendono l'unità immobiliare formalmente agibile, si dovrà pertanto inoltrare al Comune di Terracina la relativa Segnalazione Certificata di Agibilità.

PARTI COMUNI

Risultando l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare inserita in un edificio di cui fa parte un'ulteriore unità immobiliare residenziale di altra proprietà risulta avere in comune la scala interna di accesso al piano terra, primo e terrazzo / lastrico solare, non catastalmente distinta, e il terrazzo di copertura distinto al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis **** quale quota indivisa pari ad un mezzo intestata al **** Omissis ****.

Inoltre per l'unità immobiliare, quale corte di accesso all'edificio, distinta al C.T. del Comune di Terracina al **** Omissis **** risulta di proprietà del **** Omissis **** dovrà essere soggetta alla costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile attraverso l'attuale cancello di accesso esistente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come evidenziato nella sezione "Parti comuni" l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare essendo inserita in un edificio di cui fa parte un'ulteriore unità immobiliare residenziale di altra proprietà risulta avere in comune la scala interna di accesso al piano terra, primo e terrazzo / lastrico solare, non catastalmente distinta, e il terrazzo di copertura distinto al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis **** quale quota indivisa pari ad un mezzo intestata al **** Omissis ****.

Inoltre per l'unità immobiliare, quale corte di accesso all'edificio, distinta al C.T. del Comune di Terracina al **** Omissis **** risulta di proprietà del **** Omissis **** dovrà essere soggetta alla costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile attraverso l'attuale cancello di accesso esistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare costituente il bene in esame oggetto di Esecuzione Immobiliare è un appartamento posto al piano primo di un edificio con due piani fuori terra, ubicato nel Comune Terracina, Provincia di Latina in **** Omissis ****, è distinta al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis **** ed è costituita da un appartamento facente parte di un edificio con due piani fuori terra, costruito nell'anno 1967 come dichiarato da **** Omissis **** è costituito dalle seguenti componenti strutturali:

1. Fondazioni superficiali continue in calcestruzzo;
2. Struttura portante in elevazione in murature portanti in cemento autoclavato semipieno;
3. Solai in latero cemento;
4. Copertura a terrazzo, del lastrico solare, con solaio in latero cemento;
5. Scala interna comune ai piani terra, prima e lastrico solare in calcestruzzo armato;

6. Finiture esterne ad intonaco tinteggiato;
 7. Finiture interne ad intonaco tinteggiato e rivestimenti bagni e cucina in ceramica;
 8. Infissi esterni piano primo con telaio in alluminio a vetro doppio;
 9. Infissi interni in legno;
 10. Altezza utile interna piano primo 3,00 m;
 11. Impianto elettrico fa capo ad un quadro di zona collegato a sua volta al contatore dell'Ente gestore posto esternamente;
 12. Impianto idrico sanitario e di scarico delle acque reflue risultano collegati ai servizi comunali, come si evince dalle fatture di utenza allegate;
 13. Impianto di riscaldamento degli ambienti è costituito da una caldaia posta esternamente sul balcone.
- L'edificio generale non presenta evidenti segni di instabilità strutturale che possano fare presumere a cedimenti delle fondazioni o delle varie componenti strutturali.
- Non risulta acquisita alcuna certificazione degli impianti esistenti.
- Inoltre per l'unità immobiliare, quale corte di accesso all'edificio, distinta al C.T. del Comune di Terracina al **** Omissis **** risulta di proprietà del **** Omissis **** esiste attualmente una servitù di passaggio pedonale e carrabile attraverso l'attuale cancello di accesso esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis **** risulta occupato dal **** Omissis **** come si evince dallo Stato contestuale di Stato di famiglia e residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1981 al 05/06/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Mazzarella	14/03/1981	48983	6325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	19/03/1981	3777	4586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina	25/03/1981	2012	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia Mutuo
Iscritto a Latina il 27/03/2009
Reg. gen. 8942 - Reg. part. 1767
Quota: 1/1
Importo: € 840.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 420.000,00
Rogante: Ranucci Raffaele
Data: 26/03/2009
N° repertorio: 95884
N° raccolta: 26997
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura Credito
Iscritto a Latina il 09/08/2011
Reg. gen. 20136 - Reg. part. 3477
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Ranucci Raffaele
Data: 05/08/2011
N° repertorio: 98227
N° raccolta: 28952
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura Credito
Iscritto a Latina il 09/08/2011
Reg. gen. 20135 - Reg. part. 3476
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Ranucci Raffaele

Data: 05/08/2011

N° repertorio: 98226

N° raccolta: 28951

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del DPR 602 del 1973)

Iscritto a Latina il 04/03/2015

Reg. gen. 4392 - Reg. part. 588

Quota: 1/1

Importo: € 616.906,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 308.435,23

Rogante: Equitalia SPA

Data: 03/03/2015

N° repertorio: 600

N° raccolta: 5715

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarata di Fallimento**

Trascritto a Latina il 24/07/2015

Reg. gen. 15109 - Reg. part. 11132

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione è a favore di **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 01/02/2018

Reg. gen. 2385 - Reg. part. 1766

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 29/07/2024

Reg. gen. 19887 - Reg. part. 15563

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato dal P.R.G. in zona "Verde pubblico - Parcheggi" e secondo la Variante Nord Ovest in zona "Residenza di presidio e servizi privati per lo sport e tempo libero, e di PTPR TAV. A 40_414 "Paesaggio degli

insediamenti urbani" art. 28 NTA e alla TAV. B 40_414 "Aree urbanizzate del PTPR" art.36 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.11 SUD in ambiti territoriali caratterizzati, allo stato delle conoscenze disponibili, dall'assenza di elementi documentali tali da consentirne la definizione della pericolosità, risulta per altro in zona soggetta a vincolo idrogeologico, pertanto è soggetto alla normativa urbanistica attualmente vigente legata alla zona su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare, come dichiarato da **** Omissis **** è stata realizzata nell'anno 1967 e la stessa risulta presente sulla Carta Tecnica Regionale del 1968 del Comune di Terracina. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta formalmente agibile in quanto fornito di relativo Certificato di Abitabilità / Agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

Durante i sopralluoghi eseguiti e i relativi accessi agli atti presso il Comune di Terracina il CTU ha potuto constatare che non risultano presenti nei fascicoli comunali titoli edilizi o in corso di istruttoria che legittimino l'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare in esame.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultando l'unità immobiliare legittimata da titoli edilizi o in corso di istruttoria lo l'attuale stato dei luoghi risulta conforme solo alla planimetria catastale di COSTITUZIONE del 12/09/1980 in atti dal 13/10/1994 E CLASSAMENTO (n. 5779.1/1980).

Per quanto riguarda l'APE, dopo aver rilevato le necessarie informazioni tecniche, si è provveduto a redigere lo stesso ma non è stato possibile trasmettere lo stesso ad APE LAZIO, per ottenere il relativo protocollo, a causa della mancata consegna da parte del proprietario del libretto di impianto e relativo controllo dell'efficienza energetica annuale. Si riporta di seguito una risposta pubblicata sul sito di APE LAZIO nel caso di mancanza del libretto suddetto:

* APE.8 - Manca il libretto di impianto e non posso compilare l'attestato: il libretto di impianto non si trova o non esiste in quanto mai compilato, oppure si tratta di un nuovo edificio. Cosa trasmetto al suo posto?

L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica.

Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, dovrà trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di

efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Si ricorda che la compilazione del libretto di impianto/centrale spetta:

- all'installatore nel caso di nuovo impianto, impianto ristrutturato o sostituzione del generatore di calore;
- al responsabile dell'impianto per gli impianti esistenti (tranne per i quadri dove è diversamente indicato);
- al certificatore (non obbligatorio).

Il comma 11 dell'art. 11 del D.P.R. n. 412/93 e s.m.i., infatti, recita:

"La compilazione iniziale del libretto nel caso di impianti termici di nuova installazione o sottoposti a ristrutturazione, e per impianti termici individuali anche in caso di sostituzione dei generatori di calore, deve essere effettuata all'atto della prima messa in servizio, previo rilevamento dei parametri di combustione, dalla ditta installatrice che, avendo completato i lavori di realizzazione dell'impianto termico, è in grado di verificarne la sicurezza e funzionalità nel suo complesso, ed è tenuta a rilasciare la dichiarazione di conformità di cui all'art. 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46," (D.M. 37/08) "comprensiva, se del caso, dei riferimenti di cui alla nota 7 del modello di dichiarazione allegato al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 20 febbraio 1992, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 49 del 28 febbraio 1992. Copia della scheda identificativa dell'impianto contenuta nel libretto, firmata dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione, dovrà essere inviata all'ente competente per i controlli di cui al comma 18. La compilazione iniziale del libretto, previo rilevamento dei parametri di combustione, per impianti esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente regolamento nonché la compilazione per le verifiche periodiche previste dal presente regolamento è effettuata dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico. ..."

Ad ogni impianto deve corrispondere un responsabile che è definito dal D.M. 22/11/2012 e s.m.i. :

"responsabile dell'impianto termico: l'occupante, a qualsiasi titolo, in caso di singole unità immobiliari residenziali; il proprietario, in caso di singole unità immobiliari residenziali non locate; l'amministratore, in caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio; il proprietario o l'amministratore delegato in caso di edifici di proprietà di soggetti diversi dalle persone fisiche;"

Si aggiunge, per completezza, che:

- l'art. 7 c. 1 del D.lgs 192/05 prevede: 1. Il proprietario, il conduttore, l'amministratore di condominio, o per essi un terzo, che se ne assume la responsabilità, mantiene in esercizio gli impianti e provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente;
- la manutenzione va eseguita secondo quanto previsto dall'art. 7 del D.P.R. n. 74/2013;
- l'art. 15 comma. 5 del D.lgs 192/05 recita "Il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, qualora non provveda alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti di climatizzazione secondo quanto stabilito dall'articolo 7, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro."

Alla luce di quanto sopra riportato si ritiene che non esistono elementi ostativi alla compilazione della scheda identificativa dell'impianto. Per quanto riguarda l'ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica, esso può non esistere solo nel caso che l'impianto sia sconnesso dalla rete di distribuzione del gas e non sia stato predisposto per funzionare con altro tipo di alimentazione (serbatoi di GPL o gasolio o altro combustibile). Solo in questo caso il soggetto certificatore può trasmettere una dichiarazione in tal senso scaricabile dal sito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Attualmente l'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare non è costituito come condominio pur presentando parti comuni facenti parte dell'edificio stesso (facciate, terrazzo di copertura) ed area costituente la corte di accesso all'edificio stesso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Migliara 47, edificio -, scala -, interno -, piano -

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento confinano a SUD-OVEST con una strada interpodereale di accesso da Via Migliara 47 e nelle altri orientamenti con terreni agricoli di altra proprietà, i terreni distinti al C.T. del Comune di Sezze al **** Omissis ****. Si evidenziano che l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis **** è ubicato su un'area di sedime distinta al C.T. del Comune di Sezze al **** Omissis **** con destinazione d'uso agricola.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo fg.107 part.135	3140,00 mq	3140,00 mq	1	3140,00 mq	0,00 m	0
Terreno agricolo fg.107 part.278	3038,00 mq	3038,00 mq	1	3038,00 mq	0,00 m	0
Terreno agricolo fg.107 part.279	102,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				6280,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	6280,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Viste le limitate superfici delle unità immobiliari con destinazione d'uso a terreno agricolo e per facilitare la vendita degli stessi si è valutato di costituire un unico lotto di vendita e l'unità immobiliare illegittima distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis **** dovrà essere demolita e regolarizzata catastalmente con spese a carico dell'acquirente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1986 al 09/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-31-40 Reddito dominicale € 39,24 Reddito agrario € 29,19
Dal 13/07/1986 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 278 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00-30-38 Reddito dominicale € 37,97 Reddito agrario € 28,24
Dal 13/07/1986 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 279 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00-01-02
Dal 03/12/2009 al 03/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 279, Sub. - Categoria F3 Cl.-, Cons. - Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano -

I titolari corrispondono a quelli reali. Si evidenzia che attualmente che l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis **** risulta non legittimata da alcun titolo / Atto di provenienza e dovrà essere demolita a cura dell'acquirente il quale provvederà alla presentazione del Tipo Mappale per demolizione totale al Catasto Terreni, necessario per aggiornare la rappresentazione cartografica e certificare la cessazione dell'immobile, successivamente, nel Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare dovrà essere cancellata con la procedura DOCFA e l'area precedentemente occupata dal fabbricato viene classificata come area urbana. Tale aggiornamento è fondamentale affinché l'immobile demolito non risulti più presente ai fini fiscali e amministrativi.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
107	135				Seminativo	2	00-31-40 mq	39,24 €	29,19 €	
107	278				Seminativo	2	00-30-38 mq	37,97 €	28,24 €	
107	279				Ente Urbano		00-01-02 mq			

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che attualmente che l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis **** risulta non legittimata da alcun titolo / Atto di provenienza e pertanto il nuovo acquirente dovrà provvedere alla demolizione dello stesso e alla regolarizzazione catastale mediante la presentazione del Tipo Mappale per demolizione totale al Catasto Terreni, necessario per aggiornare la rappresentazione cartografica e certificare la cessazione dell'immobile, successivamente, nel Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare dovrà essere cancellata con la procedura DOCFA e l'area precedentemente occupata dal fabbricato viene classificata come area urbana. Tale aggiornamento è fondamentale affinché l'immobile demolito non risulti più presente ai fini fiscali e amministrativi.

PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche a seguito delle ulteriori operazioni di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

PATTI

Le due unità immobiliare costituenti i terreni distinte al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis **** risultano al momento del primo accesso incolti mentre l'unità immobiliare in corso di costruzione distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis **** risulta in stato di totale abbandono e priva di infissi con la struttura di

copertura in fase di crollo, tali ultime considerazioni, visto che l'immobile in corso di costruzione andrà demolito, non influiscono sulla valutazione del bene stesso.

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari costituente il bene in esame oggetto di Esecuzione Immobiliare sono composte da due terreni agricoli e un edificio in corso di costruzione, ubicati nel Comune Sezze, provincia di Latina in **** Omissis ****, distante 3,4 km dalla S.S. 148 Via Pontina e 3,6 km dalla SR156.

Le due unità immobiliare costituenti i terreni sono distinte al C.T. del Comune di Sezze al **** Omissis **** risultano al momento del primo accesso incolti mentre l'unità immobiliare in corso di costruzione è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis **** risulta in stato di totale abbandono e priva di infissi con la struttura di copertura in fase di crollo, tali ultime considerazioni, visto che l'immobile in corso di costruzione dovrà essere demolito, non influiranno sulla valutazione di stima dei beni pignorati, ma comporterà di costi a carico dell'acquirente per demolizione e ripristino dello stato originario dell'area.

PARTI COMUNI

Non risultano presenti parti comuni tra le unità immobiliari oggetto di pignoramento fatta eccezione per la strada interpoderale di accesso che risulta comune anche ad altre proprietà limitrofe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù di alcun tipo visto che l'accesso alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento avviene da una strada interpoderale comune anche ad altre proprietà limitrofe.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze Prot.n. 0042346 del 02-12-2025 le unità immobiliari sono ubicate in zona di P.R.G. "Agricola E" e sottozona E2. Inoltre da P.T.P.R. Tav. A 36_401 risultano ubicate in zona "Paesaggio agrario di rilevante valore" e secondo il PAI Tav. 2.11 SUD in area di "attenzione idraulica (artt.9 e 27)".

Si evidenzia inoltre che il Comune di Sezze con nota Prot.n. 0037007 del 21/10/2025 ha dichiarato che agli atti comunali non risultano presenti fascicoli edilizi reattivi all'immobile sito in Via Migliara 47 distinto al catasto al **** Omissis ****, pertanto lo stesso non risulta legittimato da alcuno titolo edilizio / Atto di provenienza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1986 al 09/07/1993	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carla Quattrococchi	13/07/1986	14871	1864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	19/07/1986	10424	7925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina	04/08/1986	4851	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia Mutuo
Iscritto a Latina il 27/03/2009
Reg. gen. 8942 - Reg. part. 1767
Quota: 1/1
Importo: € 840.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 420.000,00

Rogante: Ranucci Raffaele
Data: 26/03/2009
N° repertorio: 95884
N° raccolta: 26997

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura Credito

Iscritto a Latina il 09/08/2011

Reg. gen. 20136 - Reg. part. 3477

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Ranucci Raffaele

Data: 05/08/2011

N° repertorio: 98227

N° raccolta: 28952

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura Credito

Iscritto a Latina il 09/08/2011

Reg. gen. 20135 - Reg. part. 3476

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Ranucci Raffaele

Data: 05/08/2011

N° repertorio: 98226

N° raccolta: 28951

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del DPR 602 del 1973)

Iscritto a Latina il 04/03/2015

Reg. gen. 4392 - Reg. part. 588

Quota: 1/1

Importo: € 616.906,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 308.435,23

Rogante: Equitalia SPA

Data: 03/03/2015

N° repertorio: 600

N° raccolta: 5715

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarata di Fallimento**

Trascritto a Latina il 24/07/2015

Reg. gen. 15109 - Reg. part. 11132

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione è a favore di **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 01/02/2018

Reg. gen. 2385 - Reg. part. 1766

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 29/07/2024

Reg. gen. 19887 - Reg. part. 15563

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari sono ubicate in zona di P.R.G. "Agricola E" e sottozona E2, da P.T.P.R. alla Tav. A 36_401 in zona "Paesaggio agrario di rilevante valore" e secondo il PAI Tav. 2.11 SUD in area di "attenzione idraulica (artt.9,19,27)" e quindi soggetta alla normativa urbanistica a livello Comunale e della Regione Lazio, con particolare riguardo alla Legge R.L. n.38 del 22 dicembre 1999 e ss.mm.ii..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Le due unità immobiliare costituenti i terreni sono distinte al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis **** mentre l'unità immobiliare in corso di costruzione è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis ****.

Si evidenzia che il Comune di Sezze con nota Prot.n. 0037007 del 21/10/2025 ha dichiarato che agli atti comunali non risultano presenti fascicoli edilizi realtivi all'immobile sito in Via Migliara 47 distinto al catasto al **** Omissis ****, quindi lo stesso non risulta legittimato da alcuno titolo edilizio / Atto di provenienza.

Pertanto per l'immobile non legittimato il nuovo acquirente dovrà provvedere alla presentazione del Tipo Mappale per demolizione totale al Catasto Terreni, necessario per aggiornare la rappresentazione cartografica e certificare la cessazione dell'immobile, successivamente, nel Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare dovrà essere cancellata con la procedura DOCFA e l'area precedentemente occupata dal fabbricato viene classificata come area urbana. Tale aggiornamento è fondamentale affinché l'immobile demolito non risulti più presente ai fini fiscali e amministrativi.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

Si è provveduto alla formazione di due lotti di vendita distinti di cui 1) costituito da una unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale ubicata nel Comune di Terracina (LT) e 2) costituito da due unità immobiliari con destinazione a terreno ed una unità immobiliare attualmente con destinazione d'uso ENTE URBANO, poste a confine tra di loro, ubicate nel Comune di Sezze.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Mortaccino n.26, edificio -, scala -, interno -, piano 1

L'unità immobiliare costituente il bene in esame oggetto di Esecuzione Immobiliare è un appartamento posto al piano primo di un edificio con due piani fuori terra, ubicato nel Comune Terracina, provincia di Latina in **** Omissis ****, collegata alla S.S. 148 Via Pontina e Via Ponte Rosso e Via Appia Nuova distante 2 km dal Centro Storico di Terracina. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis **** ed è costituito da un appartamento facente parte di un edificio con due piani fuori terra, costruito nell'anno 1967 come dichiarato da **** Omissis ****. L'immobile è ubicato dal P.R.G. in zona "Verde pubblico - Parcheggi" e secondo la Variante Nord Ovest in zona "Residenza di presidio e servizi privati per lo sport e tempo libero, e di PTPR TAV. A 40_414 "Paesaggio degli insediamenti urbani" art. 28 NTA e alla TAV. B 40_414 "Aree urbanizzate del PTPR" art.36 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.11 SUD in ambiti territoriali caratterizzati, allo stato delle conoscenze disponibili, dall'assenza di elementi documentali tali da consentirne la definizione della pericolosità, risulta per altro in zona soggetta a vincolo idrogeologico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 572, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 128.984,40

Con la presente perizia estimativa si è proceduto ad identificare il presente immobile quale Bene 1 costituente il Lotto 1 di vendita formato da una unità immobiliare residenziale A/3 ubicato nel Comune

Terracina, Provincia di Latina, in Via Mortaccino n.26.

L'unità immobiliare in esame relativa al Bene 1, costituita da un appartamento posto al piano primo, di un edificio con due piani fuori terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis **** con destinazione d'uso Residenziale A/3 è stato realizzato nell'anno 1967, come dichiarato da **** Omissis **** e dai riscontri dell'attività di accesso agli atti presso il Comune di Terracina non risulta in possesso di alcun titolo edilizio o pratiche in corso di istruttoria che la legittimino lo stato attuale.

Pertanto il lotto 1 comprende il seguente bene:

• BENE 1:

- Immobile con destinazione d'uso residenziale A/3 ubicato nel Comune Terracina, Provincia di Latina, Via Mortaccino n.26 posto al piano primo, di un edificio costituito da due piani fuori terra, distinto into al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis ****.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad **** Omissis ****.

Valore di stima del bene: €.128.984,40.

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 simili, è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili 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 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 dai colloqui con personale specializzato nel settore immobiliare (responsabili di agenzie immobiliari della zona), della consultazione di riviste immobiliari, dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare 2025 Semestre 1 (zona O.M.I. Periferica/VIA DELLE ARENE-TRATTO A VALLE SS 148 FINO A VIALE EUROPA - TRATTO A MONTE E A VALLE DEL CANALE MORTICINO del Comune di Terracina pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio che sono riferiti ad immobili siti nel Comune di Terracina nella zona di Via Appia Antica è emerso che il valore di mercato di riferimento risulta stabilito in un minimo di €.930 al mq ad un massimo di €.1.350 al mq.

Nella valutazione del valore di stima iniziale dell'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare pari a €.1.350 al mq sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, classe energetica e qunat'altro), arrivando così a determinare un prezzo unitario finale pari a €.972/mq.) della superficie convenzionale.

Al valore iniziale massimo preso come riferimento pari a €.1.350/mq si è ritenuto opportuno applicare i seguenti coefficienti correttivi di merito al fine di tener conto delle effettive condizioni dell'immobile (coefficiente = 1 indica condizioni di normalità):

*Intonaco e tinteggiature esterni=0,95

*Pavimentazioni esterne=0,95

*Intonaco e tinteggiature interni=1

*Rivestimenti interni=1

*Pavimentazioni interne=1

*Infissi esterni (finestre)=1

*Infissi interni (porte)=1

*Impianto elettrico=0,95

*Impianto idrico=1

*Impianto di scarico=1

*Impianto termico=1
 *Tipologia=1
 *Età costruttiva=0,95
 *Piano=0,95
 *Esposizione=1
 *Classe energetica=0,95
 *Servitù di passaggio=0,98

il cui coefficiente correttivo di merito ponderato risulta pari a 0,72 modifica il valore di quotazione unitaria dell'immobile a 972 €/mq.

Per quanto evidenziato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, e considerato lo stato di conservazione dell'immobile stesso e la necessità di effettuare interventi di manutenzione così come descritto

precedentemente, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore congruo unitario pari a €.972/mq. Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 132,70 (sup. conv.) x €/mq 972 (valore unitario/mq)= €.102.184,40.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento risulta pari a €.128.984,40.

Si evidenzia che l'immobile risultando realizzato nel 1967 dovrà essere legittimato presentando al Comune di Terracina una richiesta di "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. oltre alla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) per un costo totale lordo pari a 6.000,00 comprensivo di diritti di istruttoria e oneri professionali.

Come da decreto del G.E. del 21/07/2025 il C.T.U. da atto della circostanza che il pignoramento non avendo colpito anche la quota indivisa appartenente al debitore del terrazzo e della corte di pertinenza dell'immobile pignorato non ostacolerà la vendita stessa del bene oggetto di pignoramento ma ha comportato una riduzione del valore del bene stesso, segnalando altresì la sussistenza dei presupposti per il riconoscimento di una servitù di passaggio per accedere all'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Si evidenzia che l'immobile risultando realizzato nell'anno 1967 dovrà essere legittimato, da parte dell'acquirente, presentando al Comune di Terracina una richiesta di "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. oltre una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) per un costo totale lordo pari a 6.000,00, comprensivo di diritti di istruttoria e oneri professionali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Via Mortaccino n.26, edificio -, scala -, interno -, piano 1	132,70 mq	972,00 €/mq	€ 128.984,40	100,00%	€ 128.984,40
				Valore di stima:	€ 128.984,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Migliara 47, edificio -, scala -, interno -, piano -

Le unità immobiliari costituenti il bene in esame oggetto di Esecuzione Immobiliare sono composte da due terreni agricoli è un edificio in corso di costruzione, ubicati nel Comune Sezze, provincia di Latina in Via Migliara 47, distante 3,4 km dalla S.S. 148 Via Pontina e 3,6 km dalla SR156. Le due unità immobiliare costituenti i terreni sono distinte al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis **** mentre l'unità immobiliare in corso di costruzione è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis ****. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze Prot.n. 0042346 del 02-12-2025 le unità immobiliari sono ubicate in zona di P.R.G. "Agricola E" e sottozona E2, inoltre da P.T.P.R. Tav. A 36_401 risultano ubicate in zona "Paesaggio agrario di rilevante valore" e secondo il PAI Tav. 2.11 SUD in area di "attenzione idraulica (artt.9,19,27)". Si evidenzia che il Comune di Sezze con nota Prot.n. 0037007 del 21/10/2025 ha dichiarato che agli atti comunali non risultano presenti fascicoli edilizi reattivi all'immobile sito in Via Migliara 47 distinto al catasto al **** Omissis ****, pertanto lo stesso non risulta legittimato da alcune titolo edilizio / Atto di provenienza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 107, Part. 278, Qualità Seminativo - Fg. 107, Part. 279, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 16.328,00

Con la presente perizia estimativa si è proceduto ad identificare il presente immobile quale Bene 2 costituente il Lotto 2 di vendita formato da una unità immobiliari composte da due terreni agricoli è un edificio in corso di costruzione, ubicati nel Comune Sezze, provincia di Latina in Via Migliara 47, distante 3,4 km dalla S.S. 148 Via Pontina e 3,6 km dalla SR156, ai beni vi si accede da una strada interpodereale da Via Migliara 47.

Le unità immobiliari in esame relative al Bene 2 sono costituiti da terreni distinti al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis ****, si esclude dalla stima l'unità immobiliare in corso di costruzione distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis ****, dichiarato dal Comune di Sezze illegittimo.

Pertanto il lotto 2 comprende i seguenti beni:

• **BENE 2:**

- Terreno distinto al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis ****;
- Terreno distinto al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis ****;
- Terreno distinto al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis ****.

Le unità immobiliari vengono poste in vendita per il diritto di Proprietà pari ad **** Omissis ****.

Valore di stima del bene: € 16.328.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare vari criteri, dettagliati nell'allegato "Tabelle di stima dei terreni", che hanno preso in considerazione il Valore agricolo VAM del 2025-Regione Agraria 2, i valori dell'Osservatorio dei valori agricoli del Comune di Sezze anno 2024 e i valori di mercato di terreni simili (metodologia diretta) in termini di superficie, coltura ed posizione geografica, si è tenuto anche conto del valore catastale considerando il reddito dominicale di ogni singola particella di terreno oggetto di stima come base per il calcolo delle imposte relative a un terreno, come quelle di registro, ipotecarie e catastali in caso di compravendita, donazione o successione, nonché per il calcolo di imposte come l'IMU.

Per il terreno distinto al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis **** si provveduto ad assimilare un valore del terreno che ingloba relativo al terreno distinto al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis ****.

I valori di riferimento dei terreni oggetto di stima hanno tenuto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni stessi che secondo i vari indici vanno a ridurre il prezzo di base del valore in €/Ha o €/mq.

Il criterio di stima con metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili 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 e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche indicate nell'allegato "Tabelle di stima dei terreni" che incidono, positivamente o negativamente, sui valori di riferimento dei terreni oggetto di compravendita. Nella formulazione del giudizio di stima con metodologia diretta, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con personale specializzato nel settore immobiliare (responsabili di agenzie immobiliari della zona), della consultazione di riviste immobiliari, dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per quanto evidenziato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari da valutare, e considerato il loro stato attuale, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore congruo unitario medio pari a €2,6/mq. Pertanto si ritiene di assegnare ai terreni costituenti il Bene 2 il seguente valore: mq 6.280,00 mq (sup. conv.) x €/mq 2,6 (valore unitario medio ponderato)= €16.328.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento risulta pari a €16.328. Come evidenziato in precedenza visto che l'unità immobiliare in corso di costruzione distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis ****, è stata dichiarata dal Comune di Sezze illegittimo l'acquirente dovrà provvedere a proprie spese alla demolizione, i cui costi sono stati quantificati in euro 7.502 oltre oneri, e alla regolarizzazione catastale, i costi sono stati quantificati in euro 3.000 oltre oneri, oltre alla pratica edilizia di CILA / SCIA, i cui costi sono stati quantificati in euro 1.200 oltre oneri.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Sezze (LT) - Via Migliara 47, edificio -, scala -, interno -, piano -	6280,00 mq	2,60 €/mq	€ 16.328,00	100,00%	€ 16.328,00
Valore di stima:					€ 16.328,00

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.

Sabaudia, li 16/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Porcelli Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01. Verbale di primo accesso 30.06.2025 (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - 02. Utenze ENEL e ACQUA (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 03. Mappali visure planimetria catastali (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 04. Riferimenti fotografici beni oggetto di esecuzione immobiliare (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - 05. Atti di donazione beni pignorati (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - 06. Nota Comune di Sezze Prot.n. 0037007 del 21.10.2025 (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - 07. CDU Comune di Sezze Prot.n. 0042346 del 02.12.2025 (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 08. Rilievo immobile fg.202 part 572 sub 3 (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - 09. Iscrizioni e trascrizioni al 15.12.2025 (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - 10. Tabelle di stima terreni agricoli comune di Sezze (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11. APE RG222_2024 (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - 12. Computo metrico estimativo demolizione manufatto illegittimo (Aggiornamento al 12/12/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Via Mortaccino n.26, edificio -, scala -, interno -, piano 1

L'unità immobiliare costituente il bene in esame oggetto di Esecuzione Immobiliare è un appartamento posto al piano primo di un edificio con due piani fuori terra, ubicato nel Comune Terracina, provincia di Latina in **** Omissis ****, collegata alla S.S. 148 Via Pontina e Via Ponte Rosso e Via Appia Nuova distante 2 km dal Centro Storico di Terracina. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis **** ed è costituito da un appartamento facente parte di un edificio con due piani fuori terra, costruito nell'anno 1967 come dichiarato da **** Omissis ****. L'immobile è ubicato dal P.R.G. in zona "Verde pubblico - Parcheggi" e secondo la Variante Nord Ovest in zona "Residenza di presidio e servizi privati per lo sport e tempo libero, e di PTPR TAV. A 40_414 "Paesaggio degli insediamenti urbani" art. 28 NTA e alla TAV. B 40_414 "Aree urbanizzate del PTPR" art.36 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.11 SUD in ambiti territoriali caratterizzati, allo stato delle conoscenze disponibili, dall'assenza di elementi documentali tali da consentirne la definizione della pericolosità, risulta per altro in zona soggetta a vincolo idrogeologico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 572, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato dal P.R.G. in zona "Verde pubblico - Parcheggi" e secondo la Variante Nord Ovest in zona "Residenza di presidio e servizi privati per lo sport e tempo libero, e di PTPR TAV. A 40_414 "Paesaggio degli insediamenti urbani" art. 28 NTA e alla TAV. B 40_414 "Aree urbanizzate del PTPR" art.36 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.11 SUD in ambiti territoriali caratterizzati, allo stato delle conoscenze disponibili, dall'assenza di elementi documentali tali da consentirne la definizione della pericolosità, risulta per altro in zona soggetta a vincolo idrogeologico, pertanto è soggetto alla normativa urbanistica attualmente vigente legata alla zona su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Migliara 47, edificio -, scala -, interno -, piano -

Le unità immobiliari costituente il bene in esame oggetto di Esecuzione Immobiliare sono composte da due terreni agricoli è un edificio in corso di costruzione, ubicati nel Comune Sezze, provincia di Latina in Via Migliara 47, distante 3,4 km dalla S.S. 148 Via Pontina e 3,6 km dalla SR156. Le due unità immobiliare costituenti i terreni sono distinte al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis **** mentre l'unità immobiliare in corso di costruzione è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis ****. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze Prot.n. 0042346 del 02-12-2025 le unità immobiliari sono ubicate in zona di P.R.G. "Agricola E" e sottozona E2, inoltre da P.T.P.R. Tav. A 36_401 risultano ubicate in zona "Paesaggio agrario di rilevante valore" e secondo il PAI Tav. 2.11 SUD in area di "attenzione idraulica (artt.9,19,27)". Si evidenzia che il Comune di Sezze con nota Prot.n. 0037007 del 21/10/2025 ha dichiarato che agli atti comunali non risultano presenti fascicoli edilizi reattivi all'immobile sito in Via Migliara 47 distinto al catasto al **** Omissis ****, pertanto lo stesso non risulta legittimato da alcune titolo edilizio / Atto di provenienza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 107, Part. 278, Qualità Seminativo - Fg. 107, Part. 279, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Le unità immobiliari sono ubicate in zona di P.R.G. "Agricola E" e sottozona E2, da P.T.P.R. alla Tav. A 36_401 in zona "Paesaggio agrario di rilevante valore" e secondo il PAI Tav.

2.11 SUD in area di "attenzione idraulica (artt.9,19,27)" e quindi soggetta alla normativa urbanistica a livello Comunale e della Regione Lazio, con particolare riguardo alla Legge R.L. n.38 del 22 dicembre 1999 e ss.mm.ii..

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via Mortaccino n.26, edificio -, scala -, interno -, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 572, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	132,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame risulta realizzato con struttura verticale in muratura portante e con struttura orizzontale dei solai in latero cemento. Il piano superiore dell'immobile è costituito dal terrazzo di copertura al quale si accede attraverso la scala interna comune ad una unità immobiliare, posta al piano terra, di altra proprietà. Durante il sopralluogo eseguito il CTU ha potuto constatare che l'immobile, realizzato prima del 1967 ##(Rif.to Atto di Donazione del 14/03/1981 Repertorio n.48983 Raccolta n.6325 trascritto a Latina in data 19/03/1981 ai nn.3777-4586)## presenta pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati con bagni e cucina in parte rivestite in ceramica e la restante parte superiore e a soffitto intonacata e tinteggiata. Le pavimentazioni risultano costituite piastrelle in ceramica di formato diverso tra il bagno - cucina e soggiorno - letto- Gli infissi esterni, di recente installazione, risultano con telaio in PVC, vetro doppio, e fornite di zanzariere e tapparelle avvolgibili mentre le porte interne risultano in legno tamburato. L'impianto elettrico risulta particolarmente datato e risulta facente capo ad un quadro di zona collegato a sua volta al contatore dell'ente gestore. L'impianto idrico sanitario e di scarico delle acque reflue risulta collegato alla rete pubblica comunale, come si evince dalla fatture utenza. L'impianto di riscaldamento degli ambienti è costituito da una caldaia a condensazione che alimenta elementi terminali costituiti da radiatori in ghisa. Si evidenzia che il CTU a seguito della richiesta delle certificazioni degli impianti di energia elettrica, idrico sanitario, scarico acque reflue ha acquisito le fatture dell'utenza ENEL e Acqualatina. Pertanto si ritiene che l'immobile risulta privo di: 1.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto elettrico, ai sensi del D.P.R: 37/08 e normative collegate; 2.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto idrico sanitario, ai sensi del D.P.R: 37/08 e alle norme specifiche di settore; 3.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto di riscaldamento, ai sensi del D.P.R: 37/08 e alle norme specifiche di settore; 4.Autorizzazione comunale agli scarichi acque reflue domestiche. Da quanto su evidenziato l'immobile oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione straordinaria relativi all'adeguamento degli impianti esistenti e finiture interne ed esterne quali pareti e soffitti interessati dalla presenza di infiltrazioni e alterazioni dovute a umidità. Pertanto vista la mancanza delle Dichiarazioni, Certificazioni e documentazioni di cui ai punti precedenti non rendono l'unità immobiliare formalmente agibile, si dovrà pertanto inoltrare al Comune di Terracina la relativa Segnalazione Certificata di Agibilità.		
Descrizione:	L'unità immobiliare costituente il bene in esame oggetto di Esecuzione Immobiliare è un appartamento posto al piano primo di un edificio con due piani fuori terra, ubicato nel Comune Terracina, provincia di Latina in **** Omissis ****, collegata alla S.S. 148 Via Pontina e Via Ponte Rosso e Via Appia Nuova distante 2 km dal Centro Storico di Terracina. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Terracina al **** Omissis **** ed è costituito da un appartamento facente parte di un edificio con due piani fuori terra, costruito nell'anno 1967 come dichiarato da **** Omissis ****. L'immobile è ubicato dal P.R.G. in zona "Verde pubblico - Parcheggi" e secondo la Variante Nord Ovest in zona "Residenza di presidio e servizi privati per lo sport e tempo libero, e di PTPR TAV. A 40_414 "Paesaggio degli insediamenti urbani" art. 28 NTA e alla TAV. B 40_414 "Aree urbanizzate del PTPR" art.36 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.11 SUD in ambiti territoriali caratterizzati, allo stato delle conoscenze disponibili, dall'assenza di elementi documentali tali da consentirne la definizione della pericolosità, risulta per altro in zona soggetta a vincolo idrogeologico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno

Ubicazione:	Sezze (LT) - Via Migliara 47, edificio -, scala -, interno -, piano -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 107, Part. 278, Qualità Seminativo - Fg. 107, Part. 279, Qualità Ente Urbano	Superficie	6280,00 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari costituente il bene in esame oggetto di Esecuzione Immobiliare sono composte da due terreni agricoli è un edificio in corso di costruzione, ubicati nel Comune Sezze, provincia di Latina in **** Omissis ****, distante 3,4 km dalla S.S. 148 Via Pontina e 3,6 km dalla SR156. Le due unità immobiliare costituenti i terreni sono distinte al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis **** risultano al momento del primo accesso incolti mentre l'unità immobiliare in corso di costruzione è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis **** risulta in stato di totale abbandono e priva di infissi con la struttura di copertura in fase di crollo, tali ultime considerazioni, visto che l'immobile in corso di costruzione dovrà essere demolito, non influiranno sulla valutazione di stima dei beni pignorati, ma comporterà di costi a carico dell'acquirente per demolizione e ripristino dello stato originario dell'area.		
Descrizione:	Le unità immobiliari costituente il bene in esame oggetto di Esecuzione Immobiliare sono composte da due terreni agricoli è un edificio in corso di costruzione, ubicati nel Comune Sezze, provincia di Latina in Via Migliara 47, distante 3,4 km dalla S.S. 148 Via Pontina e 3,6 km dalla SR156. Le due unità immobiliare costituenti i terreni sono distinte al C.T del Comune di Sezze al **** Omissis **** mentre l'unità immobiliare in corso di costruzione è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sezze al **** Omissis ****. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze Prot.n. 0042346 del 02-12-2025 le unità immobiliari sono ubicate in zona di P.R.G. "Agricola E" e sottozona E2, inoltre da P.T.P.R. Tav. A 36_401 risultano ubicate in zona "Paesaggio agrario di rilevante valore" e secondo il PAI Tav. 2.11 SUD in area di "attenzione idraulica (artt.9,19,27)". Si evidenzia che il Comune di Sezze con nota Prot.n. 0037007 del 21/10/2025 ha dichiarato che agli atti comunali non risultano presenti fascicoli edilizi reattivi all'immobile sito in Via Migliara 47 distinto al catasto al **** Omissis ****, pertanto lo stesso non risulta legittimato da alcune titolo edilizio / Atto di provenienza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		