

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Medici Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 330.672,00	14

All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Ing. Medici Carlo, con studio in Piazza Indipendenza, 7 - 04014 - Pontinia (LT), email studiotecnicomedici@gmail.com, PEC carlo.medici@ingpec.eu, Tel. 320 4289318, Fax 0773 86070, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2025 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) - PIAZZA FONTANA VECCHIA N. 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.290155, 13.249941)

Trattasi di porzione immobiliare inserita in un contesto di centro urbano del Comune di Terracina. L'appartamento si sviluppa su due livelli al secondo piano con soppalco interno all'interno di palazzina in linea con altri fabbricati. Dall'interno dell'appartamento attraverso portafinestra è possibile accedere ad area cortilizia che si sviluppa a quota superiore ed accessibile mediante scala esterna. L'appartamento è accessibile da scala condominiale con ingresso dal civico n. 5 di Piazza Fontana Vecchia.

Urbanisticamente l'area cortilizia ricade in Zona di Verde Privato art. 9 delle n.t.a di P.R.G. del Comune di Terracina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - PIAZZA FONTANA VECCHIA N. 5, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

l'appartamento oggetto della presente stima è posto al secondo piano di palazzina plurifamiliare e servito da scala comune. Al Piano inferiore corrispondente al subalterno n. 3 stesso foglio e particella, è presente appartamento di proprietà **** Omissis **** mentre al piano terzo è presente appartamento corrispondente al subalterno n. 5 di proprietà **** Omissis ****. sul lato nord est l'appartamento confina con unità immobiliare proprietà **** Omissis **** salvo altri. Inoltre il prospetto principale ha distacco su Piazza Fontana Vecchia e sul retro prospetto confina con stessa proprietà particella 1234 stesso foglio catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,39 mq	113,64 mq	1	113,64 mq	2,65 m	2
corte del fabbricato	234,00 mq	234,00 mq	0,18	42,12 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				155,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto si trova all'interno di fabbricato prevalentemente residenziale, di maggiore dimensioni che si attesta sulla Piazza Fontanavecchia dalla quale si accede da portoncino posto al piano terra con ingresso diretto dalla piazza al civico n. 5. Detta palazzina è posta in linea con altri fabbricati a diverse altezze. L'accesso all'appartamento è garantito da scala rifinita in marmo travertino dotata di due corrimano, che si snoda all'interno del fabbricato assecondando il perimetro murario. A piano primo è presente pianerottolo che conduce alle due unità immobiliari ivi poste. la scala continua fino al raggiungimento del piano secondo per mezzo di ulteriore pianerottolo. Si accede all'appartamento dotato di porta tipo blindato di accesso che si attesta su locale ingresso direttamente comunicante con la sala e sul quale apre la porta di un bagno dotato di piccola finestrella alta. l'accesso dall'ingresso alla sala è diretto e privo di porte. Dalla sala si accede alla cucina, separata da tramezzo mediante porta a battente in legno. La Sala è dotata di due piccole finestre e portafinestra per l'accesso all'area esterna, la cucina è dotata di piccola finestra. In corrispondenza del centro della sala, addossata al divisorio del bagno, è presente una scala in legno e acciaio con forma ad "L" di larghezza 75 cm,

che conduce al piano soppalco sottotetto nel quale sono stati ricavati un locale disimpegno in corrispondenza dello sbarco della scala, un bagno con piccola finestra e due camere da letto, una dotata di lucernaio l'altra da piccola finestra. Camere e bagno hanno accesso diretto al suddetto disimpegno.

Dalla sala mediante la portafinestra si accede nella parte esterna dell'immobile dove è presente pianerottolo coperto da struttura leggera in travetti di legno e superiore plastica. Nel pianerottolo sono posti alcuni mobili e un vano per lavatrice ed asciugatrice e caldaia a gas. A partire dal pianerottolo, costeggiando il retro del fabbricato mediante una scala esterna si accede alla parte giardinata della corte del fabbricato posta pertanto a quota superiore rispetto al piano della sala. Il giardino è confinato da parti di recinzione, siepi e murature oltre che dal fabbricato servito. Sono state realizzati dei piani diversi confinati da muretti in pietra e collegati da scale per via dei diversi livelli su cui giace la corte. Sono inoltre presenti un piccolo gazebo esagonale con colonne tipo dorico e copertura a falde in legno ed una cassetta da giardino in lamiera, una piccola tettoia in pali e rete metallica coperta da pannello tipo sandwich e vari elementi di arredo quali aiuole in pietra, panchine, vasi, finto pozzo in pietra, alberature di piccolo fusto e sistema di illuminazione a lampioncini su palo. La copertura del del fabbricato è del tipo a falde inclinate realizzata con struttura in legno e tegole esterne.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1987 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 45, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 214,33 Piano SECONDO
Dal 07/12/1995 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 115, Part. 1234 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 228 Reddito dominicale € 2,83 Reddito agrario € 2,00

la situazione rappresentata nella visura planimetrica è coerente con lo stato di fatto dell'appartamento al netto dell'assenza di una piccola finestra nella sala a piano secondo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	45	6		A4	3	5	109 mq	214,33 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
115	45	1234			Seminativo	3	0.02.28 mq	2,83 €	2 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

sono stati verificati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

mediante ispezione presso l'ufficio del registro non sono presenti contratti di locazione in essere né precedenti alla data del pignoramento

STATO CONSERVATIVO

l'immobile è in buono stato conservativo non presenta anomalie visibili. si rimanda alla descrizione estesa inserita nel

PARTI COMUNI

l'appartamento è accessibile da scala comune sebbene non sia censita come bene comune non censibile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui l'appartamento oggetto di pignoramento è parte, è realizzato mediante sistema costruttivo in muratura di pietra. Per l'ampliamento realizzato oggetto di domanda di condono edilizio L. 724/94, in base alla relazione tecnica allegata alla richiesta, la struttura è realizzata in muratura costituita da blocchi di cemento con sovrastante copertura in travi di legno, tavolato e tegole.

L'esposizione del fabbricato stante la sua collocazione all'interno di palazzino con altre unità abitative/uffici è limitata al lato nord e ovest, con unica finestra a piano secondo interna alla sala con affaccio sul lato est.

Altezza interna utile del piano secondo, sala, cucina e bagno è di 2.65 metri mentre il piano soppalco sottotetto

presenta altezze diverse con massima quota nel centro in corrispondenza dei tramezzi centrali delle camere dove è presente trave in legno con altezza all'intradosso di 2.40 metri.

Le strutture verticali non mostrano segni di dissesto o degrado e così anche i tramezzi interni e solai piani.

Non sono reperibili informazioni relativamente ai criteri costruttivi dei solai piani del piano secondo e soppalco in quanto non ispezionabili mentre il piano di copertura a falde inclinate è realizzato con sistema costruttivo in travi di legno normale, tavolato e tegolo all'estradosso. Anche la copertura non presenta alcun segno di dissesto o deterioramento dei materiali così come non sono visibili infiltrazioni di sorta.

Il lato interno delle pareti esterne ed i muri divisorii interni sono rifiniti in intonaco civile. All'esterno la palazzina si presenta intonacata e tinteggiata con colorazione tendente al rosa.

La pavimentazione della sala, cucina e camere da letto con disimpegno al piano del soppalco è del tipo parquet in discrete condizioni di manutenzione e bisognevole di levigatura e trattamento in vari punti.

Gli infissi esterni, finestre e portefinestre sono del tipo in legno con doppiovetro risalenti alla metodologia costruttiva degli anni '90, le porte interne sono in legno tamburato con normali mostre e ferramenta.

La scala interna che collega il secondo piano al soppalco è realizzata con struttura in legno e gradini a sbalzo rifiniti in legno poggiate su lamiera metallica triangolare.

A livello impiantistico l'appartamento è dotato di impianto elettrico ordinario che in base alla qualità dei materiali è databile intorno agli anni '90 così come l'impianto termico con generatore GPL posto nel vano esterne delle lavatrici collegato ai termosifoni interni posti a piano secondo e soppalco. Sono altresì presenti due condizionatori aria/aria. Non è presente impianto di allarme od altro tipo di impianto.

L'appartamento mediante accesso dalla sala al piano secondo ed attraverso una scala è servito da zona a giardino di circa 228 mq che si sviluppa su pendio e presenta pertanto piani a quote diverse collegati da scale esterne. La descrizione di tale area riportata nei precedenti paragrafi.

L'immobile non è dotato di posto auto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato è occupato unicamente dalla sig.ra **** Omissis **** e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ERNESTO NARCISO	24/01/2000	4812	1657
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	01/02/2000	1892	1172
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	11/02/2000	571	

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

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 22/09/2009
Reg. gen. 24584 - Reg. part. 5092
Importo: € 10.000,00
Capitale: € 5.164,57
- **IPOTECA VOLONTARIA RINNOVAZIONE** derivante da GARANZIA MUTUO
Iscritto a LATINA il 03/10/2018
Reg. gen. 22537 - Reg. part. 3799
Importo: € 309.874,41
Capitale: € 103.291,37

Trascrizioni

- **ATTO COMPRAVENDITA**
Trascritto a LATIN il 01/02/2000
Reg. gen. 1892 - Reg. part. 1172
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 05/02/2000
Reg. gen. 2960 - Reg. part. 2329

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

in base alla documentazione reperita in sede di accesso agli atti presso il Comune di Terracina l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento rientrano, in base alle previsioni urbanistiche del PRG di Terracina approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 873 del 28/11/1972, nella zona "Centro Storico" per l'appartamento e "Verde Privato" per la corte esterna. In base alle previsioni del Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lazio, l'area su cui insistono il fabbricato e l'area cortilizia rientra nella fascia di rispetto "Fiume Linea Pio, ramo a sinistra del Portatore" ai sensi del R.D. 17/2/1910 ed all'interno della perimetrazione degli Insediamenti Urbani Storici ai sensi dell'art. 44 delle norme tecniche del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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'intero immobile di cui i beni oggetto di pignoramento sono parte, è di costruzione anteriore alla data del 01/09/1967. per l'appartamento è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724 del 23/12/1994. A seguito dell'accesso agli atti effettuato in data 24/07/2025 presso il SUE di Terracina, è stata rinvenuta la seguente documentazione:

1. Istanza di sanatoria per abusi edilizi prot. n. 31422 del 19/04/1995 presentata dalla Soc. Cappelli richiedente sig. **** Omissis **** legale rappresentante della soc. Itaca 37, per superficie utile oggetto della domanda di 40 mq, per opere abusive ultimate nel periodo dal 16/03/1985 al 31/12/1993. La domanda di condono contiene i dati richiesti per la determinazione dell'oblazione ed oneri concessori nella misura di 6.048.000 Lire. Nell'allegato B presente nel fascicolo si nota la differenza tra la superficie dichiarata di 16 mq e quella presunta di 50 mq. relativa al condono edilizio prot. 31422 del 19/04/1995 rif. pratica C/255 gruppo 9 in cui veniva richiesto il versamento di € 112.80 a saldo degli oneri concessori con riserva di ricalcolo degli importi all'esito del controllo effettuato sull'elaborato grafico richiesto ad integrazione dell'istanza richiesti con lettera A/R prot. 81762 del 12/03/1997 e lettera raccomandata A/R prot. 83570 del 13/07/1999
3. nota prot. 80092 del 30/01/2002 con richiesta di integrazione della documentazione già richiesta con note di cui ai punti precedenti.
4. relazione tecnica a firma dell'Ingegnere **** Omissis **** prot. 85139/IV del 13/11/2000 contenente la descrizione dell'abuso edilizio consistente nella realizzazione di soppalco con parte in blocchetti di cemento ricoperto da tettoia costituita da travi in legno con descrizione della distribuzione interna e della qualità dei materiali impiegati. Elaborato grafico di progetto contenente la descrizione grafica e rilievo delle opere realizzate ed il calcolo delle superfici oggetto di condono nella misura di 37.88 mq utili.
8. nota prot. 83584 del 14/06/2005 avente ad oggetto la richiesta documenti a firma del funzionario responsabile Geom **** Omissis **** con richiesta della seguente documentazione: prova accatastamento e schede catastali, dichiarazione sostitutiva carichi pendenti, dichiarazione sostitutiva atto di proprietà, dichiarazione sostitutiva riportante esauriente descrizione, dati metrici, epoca realizzazione opere oggetto di condono con elaborati tecnici.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

in base alle informazioni acquisite non sono presenti vincoli e/o 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. Data la conformazione e lo sviluppo dell'immobile su due livelli e l'accesso esclusivo all'area cortilizia giardinata, non è ipotizzabile la formazione di più lotti di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - PIAZZA FONTANA VECCHIA N. 5, piano 2
Trattasi di porzione immobiliare inserita in un contesto di centro urbano del Comune di Terracina. L'appartamento si sviluppa su due livelli al secondo piano con soppalco interno all'interno di palazzina in linea con altri fabbricati. Dall'interno dell'appartamento attraverso portafinestra è possibile accedere ad area cortilizia che si sviluppa a quota superiore ed accessibile mediante scala esterna. L'appartamento è accessibile da scala condominiale con ingresso dal civico n. 5 di Piazza Fontana Vecchia. Urbanisticamente l'area cortilizia ricade in Zona di Verde Privato art. 9 delle n.t.a di P.R.G. del Comune di Terracina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 45, Sub. 6, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 45, Sub. 1234, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 342.672,00
Il valore di comune commercio del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione

raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta per la zona centrale di Terracina. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale 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. I dati disponibili dal portale dell'Osservatorio Immobiliare per la zona (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate), indicano per la microzona B1 (zona in cui ricade l'immobile) valore minimi e massimi riferiti al secondo semestre 2024, per la destinazione residenziale che si ritengono non perfettamente allineati ai valori di mercato in funzione della particolare posizione dell'appartamento ricadente nel centro storico del comune di Terracina attiguo a Via Roma, strada centrale della città e distante poche centinaia di metri dal litorale di Viale Circe. Da ricerche effettuate su vari portali di vendite nel settore immobiliare, il prezzo di vendita unitario della zona rientra nella forbice di valori compresa tra i 2200 e 2700 €/mq con valori anche molto superiori ma non ricorrenti. Pertanto, considerando anche la personale esperienza in termini di stime immobiliari il sottoscritto ha adottato per la determinazione del prezzo di vendita, un valore medio unitario di 2200 €/mq in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile della disposizione su due livelli dell'immobile, il secondo dei quali tipo mansardato con altezze utili inferiori agli standard igienico sanitari, della posizione all'interno del centro storico e dell'accessibilità all'interno della palazzina. Nella stima del bene è stato considerato il valore del giardino pertinenziale all'abitazione. Inoltre la palazzina nel complesso si presenta in discrete condizioni e non necessita di immediati interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - PIAZZA FONTANA VECCHIA N. 5, piano 2	155,76 mq	2.200,00 €/mq	€ 342.672,00	100,00%	€ 342.672,00
Valore di stima:					€ 342.672,00

Valore di stima: € 342.672,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€

Valore finale di stima: € 330.672,00

Per l'immobile pignorato è presente domanda di condono edilizio Legge 724/94 prot. 31422 del 19/04/1995 non ancora definita e con richiesta del Comune di Terracina del versamento a saldo dell'oblazione in parte versata contestualmente alla presentazione dell'istanza. Sono stati stimati pertanto i costi relativi alla definizione della pratica di condono edilizio per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

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.

Pontinia, li 13/09/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di acquisto (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - rilievo fotografico dell'immobile pignorato (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per soggetto (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elenco subalterni (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - estratto di mappa (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura planimetrica (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - modello Attestato Prestazione Energetica (Aggiornamento al 07/09/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - immagine satellitare con segnaposto (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - richiesta esistenza contratto locazione AdE (Aggiornamento al 24/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale primo accesso (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 02/02/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - PIAZZA FONTANA VECCHIA N. 5, piano 2
Trattasi di porzione immobiliare inserita in un contesto di centro urbano del Comune di Terracina. L'appartamento si sviluppa su due livelli al secondo piano con soppalco interno all'interno di palazzina in linea con altri fabbricati. Dall'interno dell'appartamento attraverso portafinestra è possibile accedere ad area cortilizia che si sviluppa a quota superiore ed accessibile mediante scala esterna. L'appartamento è accessibile da scala condominiale con ingresso dal civico n. 5 di Piazza Fontana Vecchia. Urbanisticamente l'area cortilizia ricade in Zona di Verde Privato art. 9 delle n.t.a di P.R.G. del Comune di Terracina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 45, Sub. 6, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 45, Sub. 1234, Qualità Seminativo

Destinazione urbanistica: in base alla documentazione reperita in sede di accesso agli atti presso il Comune di Terracina l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento rientrano, in base alle previsioni urbanistiche del PRG di Terracina approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 873 del 28/11/1972, nella zona "Centro Storico" per l'appartamento e "Verde Privato" per la corte esterna. In base alle previsioni del Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lazio, l'area su cui insistono il fabbricato e l'area cortilizia rientra nella fascia di rispetto "Fiume Linea Pio, ramo a sinistra del Portatore" ai sensi del R.D. 17/2/1910 ed all'interno della perimetrazione degli Insediamenti Urbani Storici ai sensi dell'art. 44 delle norme tecniche del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 330.672,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 330.672,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - PIAZZA FONTANA VECCHIA N. 5, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 45, Sub. 6, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 45, Sub. 1234, Qualità Seminativo	Superficie	155,76 mq
Stato conservativo:	l'immobile è in buono stato conservativo non presenta anomalie visibile. si rimanda alla descrizione estesa inserita nel precedente paragrafo		
Descrizione:	Trattasi di porzione immobiliare inserita in un contesto di centro urbano del Comune di Terracina. L'appartamento si sviluppa su due livelli al secondo piano con soppalco interno all'interno di palazzina in linea con altri fabbricati. Dall'interno dell'appartamento attraverso portafinestra è possibile accedere ad area cortilizia che si sviluppa a quota superiore ed accessibile mediante scala esterna. L'appartamento è accessibile da scala condominiale con ingresso dal civico n. 5 di Piazza Fontana Vecchia. Urbanisticamente l'area cortilizia ricade in Zona di Verde Privato art. 9 delle n.t.a di P.R.G. del Comune di Terracina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato è occupato unicamente dalla sig.ra **** Omissis **** e dal figlio.		