

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pedace Susanna, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20

Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	26
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2022 del R.G.E.....	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 81.000,00	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Corso Anita Garibaldi n. 45, piano 3	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Via Villa Franca 1	34

INCARICO

All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Ing. Pedace Susanna, con studio in Via V. Monti, 42 - 04100 - Latina (LT), email susanna.pedace@gmail.com, PEC susanna.pedace@ingpec.eu, Tel. 0773 665877, Fax 0773 665877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Corso Anita Garibaldi n. 45, piano 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Via Villa Franca 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Corso Anita Garibaldi n. 45, piano 3

DESCRIZIONE

I beni immobili oggetto della procedura sono inclusi in un edificio residenziale sito a Terracina in centro storico, ubicato in "Corso Anita Garibaldi" con ingresso al civico 45 di detta strada e facente angolo con "Salita del Purgatorio", in prossimità del "Capitolium" di Terracina.

Il complesso edilizio, in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura, si sviluppa su tre livelli fuori terra e la sua costruzione è difficilmente databile. Sono rilevabili evidenti superfetazioni in modifica e progressivo ampliamento di un preesistente antico edificio la cui originaria edificazione è plausibile porre antecedentemente al XIX secolo (ipotesi di datazione per analogia dei caratteri costruttivi basici, all'antistante edificio che riporta la data del 1785). Le superfetazioni sono verosimilmente databili, per quanto attiene alla loro esecuzione, al massimo fino agli inizi '900 e ciò in ragione della tipologia dei materiali.

Il fabbricato originario è oltretutto realizzato in aderenza ad una torre medioevale a sua volta innalzata su resti di murature ruderdi di epoca romana; situazione questa estremamente comune e diffusa per tutto il centro storico di Terracina.

Il tutto appare come un complesso edilizio che va a costituire una unica "insula edilizia".

A suffragare l'ipotesi per la presunta datazione, così come prospettata, è l'impossibilità di ritrovare preso l'Amministrazione Comunale probante documentazione Urbanistica Edilizia.

La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, illuminazione, rete idrica, rete fognaria, rete gas, ecc.) Il complesso edilizio, nonostante la sua vetustà, nel suo intero impianto architettonico non presenta caratteristiche di pregio ed anzi appare piuttosto dimesso come si può facilmente desumere dal rilievo fotografico allegato.

L'immobile si trova al terzo piano senza ascensore.

Censito in Catasto Fabbricati Fg. 110 Part. 143 sub 10.

L'immobile si compone di due zone separate, (miniappartamento A e miniappartamento B) cui si accede da un pianerottolo/corridoio: la prima zona entrando sulla destra è costituita da un angolo cottura con zona pranzo e un soppalco di legno nel quale è stata ricavata una zona notte. A sinistra del pianerottolo/corridoio vi è una seconda zona costituita da una cucina dalla quale si accede ad un'altra camera da letto, e un bagno.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile facente parte di un fabbricato in Terracina Corso Anita Garibaldi n. 45 (in catasto n. 47) ubicato al piano terzo senza ascensore, confina con vano scala, a distacco con Rampa del Purgatorio, a distacco con piazza del Purgatorio, e altra propr. **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	>3,00 m	3
Total superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La parte del bene a destra dell'arrivo della scala condominiale che possiamo definire "mini appartamento A" è costituito da un ambiente descrivibile come ingresso-soggiorno-cucina e in cui è ricavato un locale bagno dotato di servizi igienici; sulla zona soggiorno-cucina si affaccia un soppalco sottotetto realizzato in legno e raggiungibile mediante una scala sempre in legno. In detto soppalco è ricavata la zona notte. L'appartamento è provvisto di un balcone a sbalzo chiuso con parapetto in foratini e la parte alta a vetri utilizzato a ripostiglio
 La parte del bene a sinistra dell'arrivo della scala condominiale che possiamo definire "mini appartamento B" è composto da un primo ambiente ingresso-soggiorno-cucina pranzo dal quale, tramite una porta, si accede ad un

secondo ampio ambiente destinato a zona notte; nel soggiorno è ricavato con tramezzatura un locale bagno dotato di tutti i servizi igienici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1975 al 16/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 143, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 0,74 Piano terzo
Dal 16/07/2002 al 19/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 143, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 278,89 Piano terzo
Dal 19/12/2003 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 143, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 278,89 Piano terzo
Dal 28/11/2012 al 18/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 143, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 278,89 Piano terzo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	110	143	10		A2	1	4 vani	82 mq	278,89 €	terzo		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del procedimento risulta depositata certificazione notarile.

Allo stato attuale come confermato dall'ufficio anagrafe del comune di Terracina, gli esecutati non sono residenti presso l'immobile staggito che risulta locato con contratto trascritto in data 07.05.2015 di durata ventennale con decorrenza dal 30.05.2015 al 01.06.2035. Inoltre il conduttore dichiara di non vivere stabilmente nell'immobile, ma che lo stesso viene utilizzato come casa per le vacanze estive.

PATTI

Da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Latina a seguito di richiesta del sottoscritto, è stato rappresento dall'Ufficio che risulta stipulato il 07/05/2015, a rogito Notaio **** Omissis **** l'atto registrato in data 18/05/2015 presso l'Ufficio TTM - DPTO1 UT TORINO 3, numero 7078, serie 1T locazione della durata ventennale, come pure certificato in atti, contro **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione di beni e **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione di beni, a favore di **** Omissis **** solo relativamente all'immobile staggito.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova al terzo piano senza ascensore, di un palazzo nel centro storico di Terracina, la sua costruzione è difficilmente databile. Sono rilevabili evidenti superfetazioni in modifica e progressivo ampliamento di un preesistente antico edificio la cui originaria edificazione è plausibile porre antecedentemente al XIX secolo (ipotesi di datazione per analogia dei caratteri costruttivi basici, dell'antistante edificio che riporta la data del 1785). Le superfetazioni sono verosimilmente databili, per quanto attiene alla loro esecuzione, al massimo fino agli inizi '900 e ciò in ragione della tipologia dei materiali.

Il complesso edilizio, nonostante la sua vetustà, nel suo intero impianto architettonico non presenta caratteristiche di pregio ed anzi appare piuttosto dimesso come si può facilmente desumere dal rilievo fotografico allegato.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'edificio è organizzato su tre livelli oltre il piano strada ed è servito da una scala comune piuttosto ripida che dal piano terra conduce al piano terzo.

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, occorre evidenziare che il sottoscritto non è riuscito a prendere contatti con l'Amministratore dell'edificio in cui è sito il bene, al fine di verificare eventuali insoluti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come più volte richiesto a mezzo Pec (anche dal precedente CTU), circa l'attestazione di esistenza/inesistenza di Usi Civici e/o altri gravami sui beni oggetto di pignoramento, gli uffici Comunali preposti hanno informato di non poter rilasciare la certificazione richiesta in quanto in corso il censimento delle terre civiche del comune di Terracina.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA EDIFICIO

Non potendo procedere a verifiche di tipo distruttivo dalle indagini visive e informazioni reperite in loco verticalmente la costruzione appare eseguita mediante murature portanti e riempimenti misti con pietra, laterizi pieni. La copertura è realizzata con tetto a due falde con struttura lignea e sovrastante manto di tegole. In merito al bene costituente oggetto della procedura, ubicato al piano terzo dell'edificio, privo di ascensore, è censito presso l'UTE di Latina Agenzia delle Entrate al foglio 110 come particella 143 sub 10 individuato come Categoria A/2 classe 1 con consistenza catastale di 4 vani per un totale di 82 mq.

Infine, dalla comparazione tra rappresentazione grafica originaria e lo stato attuale dell'immobile si è notata una sostanziale corrispondenza dei luoghi.

Occorre rappresentare che il bene benché censito come unica entità catastale e fisicamente distinto in due miniappartamenti, tra loco uniti e comunicanti mediante un pianerottolo su cui arriva anche la scala condominiale e dal quale si accede anche ad una distinta proprietà terza; al momento del sopralluogo il bene nel suo complesso è risultato locato e con presenza di arredi.

Il bene complessivo, è posto come detto al piano terzo dello stabile privo di ascensore, ed è raggiungibile mediante una scala ripida dall'andamento non regolare e di difficolta percorribilità.

La parte del bene a destra della arrivo della scala condominiale che possiamo definire "miniappartamento A" è costituito da un ambiente descrivibile come ingresso-soggiorno-cucina e in cui è ricavato un locale bagno dotato di servizi igienici; sulla zona soggiorno-cucina si affaccia un soppalco sottotetto realizzato in legno e raggiungibile mediante una scala sempre in legno. In detto soppalco è ricavata la zona notte. L'appartamento è provvisto di un balcone a sbalzo chiuso con parapetto in foratini e la parte alta a vetri utilizzato a ripostiglio.

Nello specifico del sopralluogo è risultato quanto segue:

- Strutture verticali e pareti esterne in muratura portante;
- Copertura a tetto inclinato poggiante su colmi in muratura ad arco;
- Pareti interne miste parte in muratura portante e parte in forati;
- Altezza interna utile media è superiore ai 3,10 m fatta eccezione per il soppalco sottotetto tipo mansarda con altezza variabile per effetto della falda inclinata del tetto;
- Solai con strutture miste;
- I piani di calpestio interni sono pavimentati parte con parquet e parte in piastrelle;
- Portoncino d'ingresso in legno, porta interna in legno tamburato;
- tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate;
- Infissi esterni in legno con vetro singolo e scuri esterni in legno, ove presenti;
- Nel bagno sono presenti gli elementi sanitari, le pareti sono rivestiti con piastrelle ceramiche;
- Impianto elettrico a partire dal quadro alloggio è eseguito sottotraccia ed incassato con "frutti e placche" di tipologia vetusta;
- Impianto di riscaldamento non presente;
- Acqua sanitaria calda prodotta con scaldabagno elettrico;
- È presente l'utenza gas.

La parte del bene a sinistra dell'arrivo della scala condominiale che possiamo definire "miniappartamento B" è composto da un primo ambiente ingresso-soggiorno-cucina pranzo dal quale, tramite una porta, si accede ad un secondo ampio ambiente destinato a zona notte; nel soggiorno è ricavato con tramezzatura un locale bagno dotato di tutti i servizi igienici.

Nello specifico del sopralluogo è risultato quanto segue:

- Strutture verticali e pareti esterne in muratura portante;
- Copertura a tetto inclinato poggiante su colmi in muratura ad arco;
- Pareti interne miste parte in muratura portante e parte in forati;
- Altezza interna utile media è superiore ai 3,10 m fatta eccezione per il locale bagno ;
- Solai con strutture miste;
- I piani di calpestio interni sono pavimentati in parte con parquet e parte in piastrelle;
- Portoncino d'ingresso in legno, porta interna in legno tamburato,

- tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate;
- Infissi esterni in legno con vetro singolo e scuri esterni uno in metallo gli altri a in legno;
- nel bagno sono presenti gli elementi sanitari, le pareti sono rivestiti con piastrelle ceramiche;
- Impianto elettrico a partire dal quadro alloggio è eseguito sottotraccia ed incassato con "frutti e placche" di tipologia vetusta;
- Impianto di riscaldamento non presente;
- Acqua sanitaria calda prodotta con scaldabagno elettrico;
- È presente l'utenza gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/05/2015
- Scadenza contratto: 01/06/2035

Stato della causa in corso per il rilascio

il bene nel suo complesso è assoggettato a contratto di locazione trascritto in data 07/05/2015 (anteriore alla data del pignoramento); la durata di tale contratto è ventennale con decorrenza dal 30.05.2015 al 01/06/2035.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1975 al 16/07/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PISAPIA	05/11/1975	45979	6917
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA	10/11/1975	13210	11484

		LATINA			
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	LATINA	24/11/1975	5666		
COMPRAVENDITA					
Dal 16/07/2002 al 19/12/2003	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	ERNESTO NARCISO	16/07/2002	10526		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CONSERVATORIA LATINA	23/07/2002	18872	13529	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	LATINA	26/07/2002	4234		
COMPRAVENDITA					
Dal 19/12/2003 al 28/11/2012	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	RANUCCI	19/12/2003	85786	21497	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CONSERVATORIA LATINA	30/12/2003	35720	22819	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
COMPRAVENDITA					
Dal 28/11/2012	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	RANUCCI	28/11/2012	99420	29926	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CONSERVATORIA LATINA	04/12/2012	25909	17945	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	LATINA	03/12/2012	14088		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE DI NOVARA SEZIONE DISTACCATA DI BORGOMANERO il 16/07/2013

Reg. gen. 16433 - Reg. part. 1749

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Data: 31/05/2013

N° repertorio: 254

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 25/11/2014

Reg. gen. 25697 - Reg. part. 2971

Quota: 1/2

Importo: € 78.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 77.697,09

Rogante: TRIBUNALE - LATINA

Data: 16/07/2013

N° repertorio: 252

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 24/05/2022

Reg. gen. 14188 - Reg. part. 10435

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA che si allega e come confermato dal funzionario del Comune di Terracina che ad oggi nulla è cambiato rispetto alla certificazione rilasciata in data 12/12/2022 avente prot. n. 82908, l'appezzamento di terreno sito in Comune di Terracina, distinto in Catasto al foglio Foglio catastale n. 110 particelle

143-985-1014-1015-1016, è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche:

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO del Centro Storico della Città Alta, approvato dal Consiglio Comunale con atto n.55 del 27.06.1996:

- Particella 143 - CATEGORIA A2 - EDIFICI ED ORGANISMI UNITARI PARZIALMENTE TRASFORMATI ===
- Particelle 985-1014-1015-1016 - VERDE PRIVATO ===

nonché dai seguenti vincoli:

Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2, :

- Tavola B – Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;
- Particella 143 - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto;
- Particelle 985-1014-1015-1016 - Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

nonché dalle seguenti prescrizioni:

Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2:

- Tavola A – Particella 143 -Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto;
- Particelle 985-1014-1015-1016 - paesaggio degli Insediamenti Urbani;

REGOLARITÀ EDILIZIA

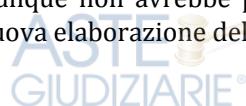
La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Da informazioni reperite presso il Comune di Terracina risulta che il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione appartiene alla parte storica della città risalente al periodo medievale pertanto non vi è possibilità di reperire la documentazione risalente all'epoca di costruzione dell'edificio, atteso che la classificazione e la conservazione dei documenti tecnico/amministrativi dell'Archivio Edilizio "Storico" decorre solamente dall'anno 1946.

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.

In merito alla certificazione energetica dell'immobile questa viene menzionata a pagina 5 del titolo di proprietà ma non è stato possibile prenderne visione. Si evidenzia tuttavia che la stessa essendo stata presumibilmente redatta in concomitanza alla vendita del bene ovvero in data 28/11/2012, avendo tale certificazione una validità di 10 anni, comunque non avrebbe più validità, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto alla predisposizione di una nuova elaborazione dell'APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, occorre evidenziare che il sottoscritto non è riuscito a prendere contatti con l'Amministratore dell'edificio in cui è sito il bene, al fine di verificare eventuali insoluti, pertanto non si è a conoscenza di presenza allo stato attuale di vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Via Villa Franca 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un GIARDINO INTERCLUSO con accesso da Via Villa Franca 1 entrando nel PALAZZO VITELLI attraversando un percorso condominiale come meglio illustrato nel rilievo fotografico.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il terreno raggiungibile mediante l'utilizzo di uno spazio condominiale comune rappresentato dall'androne d'ingresso dell'edificio storico con il quale confina. Il giardino è separato dalla parte comune da apposito portone da cui si accede anche ad un'adiacente analoga proprietà confinante intestata a terzi e con la quale

architettonicamente costituisce un “unicum”;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
giardino	232,00 mq	232,00 mq	0,087	20,18 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il giardino non risulta pertinenza di alcun immobile ed è ubicato in un contesto condominiale pertanto non si possono utilizzare i coefficienti prestabiliti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1981 al 18/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 110, Part. 1015 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0058 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 0,66
Dal 06/01/1981 al 18/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 110, Part. 1016 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0058 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 0,66
Dal 06/01/1981 al 18/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 110, Part. 985 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0058 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 0,66
Dal 06/01/1981 al 18/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 110, Part. 1014 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0058 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 0,66

DATI CATASTALI

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
110	985				Orto	2	0058 mq	1,69 €	0,66 €	
110	1014				Orto	2	0058 mq	1,69 €	0,66 €	
110	1015				Orto	2	0058 mq	1,69 €	0,66 €	
110	1016				Orto	2	0058 mq	1,69 €	0,66 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del procedimento risulta depositata certificazione notarile.

Il terreno pignorato è un giardino raggiungibile mediante l'utilizzo di uno spazio condominiale comune, rappresentato dall'androne d'ingresso dell'edificio storico. Il giardino è separato dalla parte comune da apposito portone dal cui si accede anche ad un'adiacente analoga proprietà confinante intestata a terzi e con la quale architettonicamente costituisce un "unicum";

PATTI

Da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Latina a seguito di richiesta del sottoscritto, è stato rappresentato dall'Ufficio che risulta stipulato il 07/05/2015, a rogito Notaio **** Omissis **** CONTRATTO DI LOCAZIONE della durata ventennale, solo relativamente al lotto 1 (abitazione).

STATO CONSERVATIVO

Il bene è ubicato nello spazio che originariamente costituiva la corte di un palazzo storico nobiliare. Lo stato manutentivo delle essenze arboree, in generale è apparso un po' trascurato nonché quello del contesto, (balaustre, camminamenti, aiuole), come la dotazione di servizi quali la rete di innaffiamento e la rete per la fornitura energia elettrica ai fini dell'illuminazione e della forza motrice, che ad un esame visivo non risultano particolarmente curati.

Non presenta caratteristiche di pregio ed anzi appare piuttosto dimesso come si può facilmente desumere dal rilievo fotografico allegato

PARTI COMUNI

Il bene pignorato appare inserito in un contesto condominiale, occorre evidenziare che il sottoscritto non è riuscito a prendere contatti con l'Amministratore dell'edificio in cui è sito il bene, al fine di verificare eventuali insoluti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come più volte richiesto a mezzo Pec (anche dal precedente CTU), circa l'attestazione di esistenza/inesistenza di Usi Civici e/o altri gravami sui beni oggetto di pignoramento, gli uffici Comunali preposti hanno informato di non poter rilasciare la certificazione richiesta in quanto in corso il censimento delle terre civiche del comune di Terracina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal punto di vista dell'irraggiamento solare diretto il giardino è posizionato con orientamento a nord e l'irraggiamento diretto è ostacolato sia dal fronte che dall'ala ovest del palazzo stesso che si erge per quattro piani fuori terra.

Lo stato manutentivo delle essenze arboree, in generale è apparso inoltre un po' trascurato nonché quello del contesto, (balaustra, camminamenti, aiuole), come la dotazione di servizi quali la rete di innaffiamento e la rete per la fornitura energia elettrica ai fini dell'illuminazione e della forza motrice che ad un esame visivo non risultano particolarmente curati

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene a seguito del sopralluogo appare frequentato ancorché libero.
Da informazioni prese in loco il giardino viene utilizzato da abitanti del palazzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1994 al 08/10/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RANUCCI	12/02/1994	56092	10334
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LATINA	17/02/1995	4005	2792

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2011 al 01/12/2011	**** Omissis ****	ATTO DI SEPARAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	LUCIO NASTRI	08/10/2011	9513	5564	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA LATINA	20/10/2011	24784	16785	
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2011	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	RANUCCI	01/12/2011	98451	29150	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA LATINA	06/12/2011	28783	19666	
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE DI NOVARA SEZIONE DISTACCATA DI BORGOMANERO il 16/07/2013

Reg. gen. 16433 - Reg. part. 1749

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Data: 31/05/2013

N° repertorio: 254

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 25/11/2014

Reg. gen. 25697 - Reg. part. 2971

Quota: 1/2

Importo: € 78.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 77.697,09

Rogante: TRIBUNALE - LATINA

Data: 16/07/2013

N° repertorio: 252

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 24/05/2022

Reg. gen. 14188 - Reg. part. 10435

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA che si allega e come confermato dal funzionario del Comune di Terracina che ad oggi nulla è cambiato rispetto alla certificazione rilasciata in data 12/12/2022 avente prot. n. 82908, l'appezzamento di terreno sito in Comune di Terracina, distinto in Catasto al Foglio catastale n. 110 particelle

143-985-1014-1015-1016, è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche:

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO del Centro Storico della Città Alta, approvato dal Consiglio Comunale con atto n.55 del 27.06.1996:

- Particella 143 - CATEGORIA A2 - EDIFICI ED ORGANISMI UNITARI PARZIALMENTE TRASFORMATI==
- Particelle 985-1014-1015-1016 - VERDE PRIVATO ==

nonché dai seguenti vincoli:

Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2, :

- Tavola B – Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;
 - Particella 143 - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto;
 - Particelle 985-1014-1015-1016 - Aree urbanizzate del P.T.P.R.;
- nonché dalle seguenti prescrizioni:

Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2:

- Tavola A – Particella 143 -Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto;
- Particelle 985-1014-1015-1016 - paesaggio degli Insediamenti Urbani;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Da informazioni reperite presso il Comune di Terracina risulta che il terreno oggetto di esecuzione appartiene alla parte storica della città risalente al periodo medievale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene pignorato appare inserito in un contesto condominiale, occorre evidenziare che il sottoscritto non è riuscito a prendere contatti con l'Amministratore del Condominio, al fine di verificare eventuali insoluti, pertanto non si è a conoscenza di presenza allo stato attuale di 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.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Corso Anita Garibaldi n. 45, piano 3
I beni immobili oggetto della procedura sono inclusi in un edificio residenziale sito a Terracina in centro storico, ubicato in "Corso Anita Garibaldi" con ingresso al civico 45 di detta strada e facente angolo con "Salita del Purgatorio", in prossimità del "Capitolium" di Terracina. Il complesso edilizio, in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura, si sviluppa su tre livelli fuori terra e la sua costruzione è difficilmente databile. Sono rilevabili evidenti superfetazioni in modifica e progressivo ampliamento di un preesistente antico edificio la cui originaria edificazione è plausibile porre antecedentemente al XIX secolo (ipotesi di datazione per analogia dei caratteri costruttivi basici, all'antistante edificio che riporta la data del 1785). Le superfetazioni sono verosimilmente databili, per quanto attiene alla loro esecuzione, al massimo fino agli inizi '900 e ciò in ragione della tipologia dei materiali. Il fabbricato originario è oltretutto realizzato in aderenza ad una torre medioevale a sua volta innalzata su resti di murature ruderdi di epoca romana; situazione questa estremamente comune e diffusa per tutto il centro storico di Terracina. Il tutto appare come un complesso edilizio che va a costituire una unica "insula edilia". A suffragare l'ipotesi per la presunta datazione, così come prospettata, è l'impossibilità di ritrovare preso l'Amministrazione Comunale probante documentazione Urbanistica Edilizia. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, illuminazione, rete idrica, rete fognaria, rete gas, ecc.) Il complesso edilizio, nonostante la sua vetustà, nel suo intero impianto architettonico non presenta caratteristiche di pregio ed anzi appare piuttosto dimesso come si può facilmente desumere dal rilievo fotografico allegato. L'immobile si trova al terzo piano senza ascensore. Censito in Catasto Fabbricati Fg. 110 Part. 143 sub 10. L'immobile si compone di due zone separate, (miniappartamento A e miniappartamento B) cui si accede da un pianerottolo/corridoio: la prima zona entrando sulla destra è costituita da un angolo cottura con zona pranzo e un soppalco di legno nel quale è stata ricavata una zona notte. A sinistra del pianerottolo/corridoio vi è una seconda zona costituita da una cucina dalla quale si accede ad un'altra camera da letto, e un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 143, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.500,00

METODO DI STIMA

La stima è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche ulteriori parametri che investono oltre alle analisi indirette (dettagli notarili, contratti, certificazioni urbanistiche e catastali), trattate in altra parte della presente consulenza, l'analisi di aspetti strettamente tecnici.

Stabilire quindi un valore congruo del bene equivale a definire il più probabile valore di mercato.

A tal fine si ritiene opportuno procedere mediante il confronto dei risultati derivanti dall'applicazione

di due distinti metodi di analisi ovvero:

- Metodo sintetico Comparativo
- Metodo Analitico di Capitalizzazione dei Redditi

Relativamente al territorio di riferimento del Comune di Terracina si è analizzato il dato relativo alla destinazione residenziale abitativa per la fascia di riferimento assumendo la classe relativa a quella di una civile abitazione di tipo economico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Corso Anita Garibaldi n. 45, piano 3	82,00 mq	1.006,10 €/mq	€ 82.500,20	100,00%	€ 82.500,00
Valore di stima:					€ 82.500,00

Valore di stima: € 82.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamenti della stima ai sensi dell'art. 568 del C.p.c	1500,00	€

Valore finale di stima: € 81.000,00



LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Via Villa Franca 1**

Trattasi di un GIARDINO INTERCLUSO con accesso da Via Villa Franca 1 entrando nel PALAZZO VITELLI attraversando un percorso condominiale come meglio illustrato nel rilievo fotografico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 985, Qualità Orto - Fg. 110, Part. 1014, Qualità Orto - Fg. 110, Part. 1015, Qualità Orto - Fg. 110, Part. 1016, Qualità Orto

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

Valore di stima del bene: € 19.450,00

METODO DI STIMA

Il valore di un giardino può essere stimato attraverso l'analisi delle possibili differenti funzioni considerando il suo "Potenziale d'uso" nella fattispecie se ne sono prese in considerazioni essenzialmente due come di seguito illustrato.

A.) Lo si può stimare da un punto di vista semplicemente decorativo/ludico/riconoscitivo considerandolo nella sua configurazione di Spazio per il relax, il tempo libero ed elemento atto a favorire il benessere psico-fisico;

B.) Lo si può considerare come uno spazio per la coltivazione di piante e ortaggi, una sorta di orto urbano privato: un giardino ben curato può fornire la possibilità di coltivare piante, fiori, alberi da frutto o ortaggi. Coltivare il proprio cibo può essere gratificante, oltre a offrire la possibilità di seguire uno stile di vita più sano e sostenibile.

Nel primo caso il metodo generalmente utilizzato per valutare un giardino è quello di associarlo una eventuale abitazione nella qualità di area scoperta pertinenziale e stimarlo in ragione di una percentuale pesata tale da trasformare la sua superficie in una superficie equivalente commerciale della residenza abitativa, ovvero una superficie convenzionale

In tal caso la letteratura di settore suggerisce di applicare coefficienti ponderali di circa il 10%, nel caso che trattasi di un giardino di una villa e di un 15 % nel caso trattasi di un giardino di un appartamento.

Nelle stime immobiliari, lo spazio verde privato se è particolarmente ricco di fiori, siano presenti piante pregiate, e sia posto in un area centrale può giungere ad essere considerato pari anche allo 0,25/0,30 della superficie dell'abitazione.

Le oscillazioni intorno a tali valori tengono conto del fatto che il giardino oltre a rappresentare un elemento estetico contribuisce al valore complessivo di un'abitazione; va rilevato che un giardino ben progettato e curato può rappresentare un investimento a lungo termine, poiché aumenta il valore finanziario dell'abitazione a cui può essere associato e può rappresentare un elemento di attrattiva per potenziali acquirenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Terracina (LT) - Via Villa Franca 1	20,18 mq	964,00 €/mq	€ 19.453,52	100,00%	€ 19.450,00
				Valore di stima:	€ 19.450,00

Valore di stima: € 19.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 del C.p.c.	2,00	%

Valore finale di stima: € 19.000,00**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Il terreno/giardino è raggiungibile mediante l'utilizzo di uno spazio condominiale comune rappresentato dall'androne d'ingresso dell'edificio storico. Il giardino è separato dalla parte comune da apposito portone dal quale si accede anche ad un'adiacente analoga proprietà confinante intestata a terzi e con la quale architettonicamente costituisce un "unicum";

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 19/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pedace Susanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - COPIA ATTO PISAPIA REP. 45979 (Aggiornamento al 05/11/1975)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - COPIA ATTO RANUCCI REP. 99420 (Aggiornamento al 28/11/2012)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - COPIA ATTO RANUCCI REP. 56092 TERRENO (Aggiornamento al 12/02/1994)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - COPIA ATTO RANUCCI REP. 98451 TERRENO (Aggiornamento al 01/12/2011)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA ABITAZIONE (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA TERRENO (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA STORICA ABITAZIONE (Aggiornamento al 18/10/2024)

- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - VISURA STORICA TERRENI (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - RISPOSTA AG.E. E LOCAZIONI prot. 5235.2025 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - CERTIFICATI DI RESIDENZA (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - COMUNICAZIONE COMUNE TERRACINA (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ N° 14 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 12/12/2022)
- ✓ N° 15 Google maps - UBICATIVO ABITAZIONE (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 16 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO ABITAZIONE (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 17 Google maps - UBICATIVO TERRENI (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 18 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO TERRENI (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - RICEVUTE DI AVVENUTA CONSEGNA DELLA PERIZIA ALLE PARTI (Aggiornamento al 24/02/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Corso Anita Garibaldi n. 45, piano 3
I beni immobili oggetto della procedura sono inclusi in un edificio residenziale sito a Terracina in centro storico, ubicato in "Corso Anita Garibaldi" con ingresso al civico 45 di detta strada e facente angolo con "Salita del Purgatorio", in prossimità del "Capitolium" di Terracina. Il complesso edilizio, in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura, si sviluppa su tre livelli fuori terra e la sua costruzione è difficilmente databile. Sono rilevabili evidenti superfetazioni in modifica e progressivo ampliamento di un preesistente antico edificio la cui originaria edificazione è plausibile porre antecedentemente al XIX secolo (ipotesi di datazione per analogia dei caratteri costruttivi basici, all'antistante edificio che riporta la data del 1785). Le superfetazioni sono verosimilmente databili, per quanto attiene alla loro esecuzione, al massimo fino agli inizi '900 e ciò in ragione della tipologia dei materiali. Il fabbricato originario è oltretutto realizzato in aderenza ad una torre medioevale a sua volta innalzata su resti di murature ruderdi di epoca romana; situazione questa estremamente comune e diffusa per tutto il centro storico di Terracina. Il tutto appare come un complesso edilizio che va a costituire una unica "insula edilizia". A suffragare l'ipotesi per la presunta datazione, così come prospettata, è l'impossibilità di ritrovare preso l'Amministrazione Comunale probante documentazione Urbanistica Edilizia. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, illuminazione, rete idrica, rete fognaria, rete gas, ecc.). Il complesso edilizio, nonostante la sua vetustà, nel suo intero impianto architettonico non presenta caratteristiche di pregio ed anzi appare piuttosto dimesso come si può facilmente desumere dal rilievo fotografico allegato. L'immobile si trova al terzo piano senza ascensore. Censito in Catasto Fabbricati Fg. 110 Part. 143 sub 10. L'immobile si compone di due zone separate, (miniappartamento A e miniappartamento B) cui si accede da un pianerottolo/corridoio: la prima zona entrando sulla destra è costituita da un angolo cottura con zona pranzo e un soppalco di legno nel quale è stata ricavata una zona notte. A sinistra del pianerottolo/corridoio vi è una seconda zona costituita da una cucina dalla quale si accede ad un'altra camera da letto, e un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 143, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA che si allega e come confermato dal funzionario del Comune di Terracina che ad oggi nella è cambiato rispetto alla certificazione rilasciata in data 12/12/2022 avente prot. n. 82908, l'appezzamento di terreno sito in Comune di Terracina, distinto in Catasto al Foglio catastale n. 110 particelle 143-985-1014-1015-1016, è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche: PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO del Centro Storico della Città Alta, approvato dal Consiglio Comunale con atto n.55 del 27.06.1996: - Particella 143 - CATEGORIA A2 - EDIFICI ED ORGANISMI UNITARI PARZIALMENTE TRASFORMATI== - Particelle 985-1014-1015-1016 - VERDE PRIVATO == nonché dai seguenti vincoli: Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2, : - Tavola B - Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; - Particella 143 - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto; - Particelle 985-1014-1015-1016 - Aree urbanizzate del P.T.P.R; nonché dalle seguenti prescrizioni: Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2: - Tavola A - Particella 143 -Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Particelle 985-1014-1015-1016 - paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Prezzo base d'asta: € 81.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Via Villa Franca 1

Trattasi di un GIARDINO INTERCLUSO con accesso da Via Villa Franca 1 entrando nel PALAZZO VITELLI attraversando un percorso condominiale come meglio illustrato nel rilievo fotografico. Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 985, Qualità Orto - Fg. 110, Part. 1014, Qualità Orto - Fg. 110, Part. 1015, Qualità Orto - Fg. 110, Part. 1016, Qualità Orto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA che si allega e come confermato dal funzionario del Comune di Terracina che ad oggi nella è cambiato rispetto alla certificazione rilasciata in data 12/12/2022 avente prot. n. 82908, l'appezzamento di terreno sito in Comune di Terracina, distinto in Catasto al Foglio catastale n. 110 particelle 143-985-1014-1015-1016, è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche: PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO del Centro Storico della Città Alta, approvato dal Consiglio Comunale con atto n.55 del 27.06.1996: - Particella 143 - CATEGORIA A2 – EDIFICI ED ORGANISMI UNITARI PARZIALMENTE TRASFORMATI== - Particelle 985-1014-1015-1016 - VERDE PRIVATO == nonché dai seguenti vincoli: Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2, : - Tavola B – Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; - Particella 143 - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto; - Particelle 985-1014-1015-1016 - Aree urbanizzate del P.T.P.R; nonché dalle seguenti prescrizioni: Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2: - Tavola A – Particella 143 -Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Particelle 985-1014-1015-1016 - paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Prezzo base d'asta: € 19.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Corso Anita Garibaldi n. 45, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 143, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	82,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova al terzo piano senza ascensore, di un palazzo nel centro storico di Terracina, la sua costruzione è difficilmente databile. Sono rilevabili evidenti superfetazioni in modifica e progressivo ampliamento di un preesistente antico edificio la cui originaria edificazione è plausibile porre antecedentemente al XIX secolo (ipotesi di datazione per analogia dei caratteri costruttivi basici, dell'antistante edificio che riporta la data del 1785). Le superfetazioni sono verosimilmente databili, per quanto attiene alla loro esecuzione, al massimo fino agli inizi '900 e ciò in ragione della tipologia dei materiali. Il complesso edilizio, nonostante la sua vetustà, nel suo intero impianto architettonico non presenta caratteristiche di pregio ed anzi appare piuttosto dimesso come si può facilmente desumere dal rilievo fotografico allegato.		
Descrizione:	I beni immobili oggetto della procedura sono inclusi in un edificio residenziale sito a Terracina in centro storico, ubicato in "Corso Anita Garibaldi" con ingresso al civico 45 di detta strada e facente angolo con "Salita del Purgatorio", in prossimità del "Capitolium" di Terracina. Il complesso edilizio, in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura, si sviluppa su tre livelli fuori terra e la sua costruzione è difficilmente databile. Sono rilevabili evidenti superfetazioni in modifica e progressivo ampliamento di un preesistente antico edificio la cui originaria edificazione è plausibile porre antecedentemente al XIX secolo (ipotesi di datazione per analogia dei caratteri costruttivi basici, dell'antistante edificio che riporta la data del 1785). Le superfetazioni sono verosimilmente databili, per quanto attiene alla loro esecuzione, al massimo fino agli inizi '900 e ciò in ragione della tipologia dei materiali. Il fabbricato originario è oltretutto realizzato in aderenza ad una torre medievale a sua volta innalzata su resti di murature ruderì di epoca romana; situazione questa estremamente comune e diffusa per tutto il centro storico di Terracina. Il tutto appare come un complesso edilizio che va a costituire una unica "insula edilizia". A suffragare l'ipotesi per la presunta datazione, così come prospettata, è l'impossibilità di ritrovare preso l'Amministrazione Comunale probante documentazione Urbanistica Edilizia. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, illuminazione, rete idrica, rete fognaria, rete gas, ecc.) Il complesso edilizio, nonostante la sua vetustà, nel suo intero impianto architettonico non presenta caratteristiche di pregio ed anzi appare piuttosto dimesso come si può facilmente desumere dal rilievo fotografico allegato. L'immobile si trova al terzo piano senza ascensore. Censito in Catasto Fabbricati Fg. 110 Part. 143 sub 10. L'immobile si compone di due zone separate, (miniappartamento A e miniappartamento B) cui si accede da un pianerottolo/corridoio: la prima zona entrando sulla destra è costituita da un angolo cottura con zona pranzo e un soppalco di legno nel quale è stata ricavata una zona notte. A sinistra del pianerottolo/corridoio vi è una seconda zona costituita da una cucina dalla quale si accede ad un'altra camera da letto, e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via Villa Franca 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 985, Qualità Orto - Fg. 110, Part. 1014, Qualità Orto - Fg. 110, Part. 1015, Qualità Orto - Fg. 110, Part. 1016, Qualità Orto	Superficie	20,18 mq
Stato conservativo:	Il bene è ubicato nello spazio che originariamente costituiva la corte di un palazzo storico nobiliare Lo stato manutentivo delle essenze arboree, in generale è apparso un po' trascurato nonché quello del contesto, (balaustre, camminamenti, aiuole), come la dotazione di servizi quali la rete di innaffiamento e la rete per la fornitura energia elettrica ai fini dell'illuminazione e della forza motrice, che ad un esame visivo non risultano particolarmente curati. Non presenta caratteristiche di pregio ed anzi appare piuttosto dimesso come si può facilmente desumere dal rilievo fotografico allegato		
Descrizione:	Trattasi di un GIARDINO INTERCLUSO con accesso da Via Villa Franca 1 entrando nel PALAZZO VITELLI attraversando un percorso condominiale come meglio illustrato nel rilievo fotografico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - CORSO ANITA GARIBALDI N. 45, PIANO 3

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRIBUNALE DI NOVARA SEZIONE DISTACCATA DI BORGOMANERO il 16/07/2013
Reg. gen. 16433 - Reg. part. 1749
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Data: 31/05/2013
N° repertorio: 254
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 25/11/2014
Reg. gen. 25697 - Reg. part. 2971
Quota: 1/2
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.697,09
Rogante: TRIBUNALE - LATINA
Data: 16/07/2013
N° repertorio: 252

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 24/05/2022
Reg. gen. 14188 - Reg. part. 10435
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA VILLA FRANCA 1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE DI NOVARA SEZIONE DISTACCATA DI BORGOMANERO il 16/07/2013

Reg. gen. 16433 - Reg. part. 1749

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Data: 31/05/2013

N° repertorio: 254

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 25/11/2014

Reg. gen. 25697 - Reg. part. 2971

Quota: 1/2

Importo: € 78.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 77.697,09

Rogante: TRIBUNALE - LATINA

Data: 16/07/2013

N° repertorio: 252

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 24/05/2022

Reg. gen. 14188 - Reg. part. 10435

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****