

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pannunzio Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno n.12, piano T /1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	9
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	11
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	11
Lotto 1.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20

Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	25
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	26
Titolarità	26
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	27
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	27
Confini	28
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	28

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	28
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	28
Consistenza	28
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	30
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	34
Dati Catastali	35
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	37
Precisazioni.....	38
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	38
Patti	39

Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	39
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	39
Stato conservativo	39
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	40
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	40
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	40
Parti Comuni.....	40
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	40
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	40
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	42

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	42
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	42
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	42
Stato di occupazione	42
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	43
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	43
Provenienze Ventennali	43
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	46
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	47
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	48
Formalità pregiudizievoli	49
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	51
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	52
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	54
Normativa urbanistica	55
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	55
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	55
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	55
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	56

Regolarità edilizia	56
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	56
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	57
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	58
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	59
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	60
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	60
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	60
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	60
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	60
Stima / Formazione lotti.....	61
Lotto 1	61
Lotto 2	62
Lotto 3	62
Riepilogo bando d'asta.....	66
Lotto 1	66
Lotto 2	66
Lotto 3	66
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.	68
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	68
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.000,00	68
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	69
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	72
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno n.12, piano T /1	72
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	72
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	73
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	74
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	74
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....	75

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....75

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12.....76



In data 09/03/2025, il sottoscritto Ing. Pannunzio Salvatore, con studio in Viale G. Mazzini, 7 - 04100 - Latina (LT), email ing.salvatorepannunzio@yahoo.it, PEC salvatore.pannunzio@ingpec.eu, Tel. 0773 663 328 - 0773 662 425, Fax 0773 662 425, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2025 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) - Strada dell'Amaseno n.12, piano T /1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO N.12, PIANO T /1

Appartamento piano primo con scala di collegamento e accesso a piano terra.
Facente parte di una costruzione multifamiliare in zona agricola

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

terreno agricolo n.85

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.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Porzione di capannone agricolo e area cicostante

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

terreno agricolo n.63

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Terreno agricolo n.138

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Terreno agricolo n.143

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

terreno agricolo n.145

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Terreno Agricolo n.346

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno n.12, piano T /1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' in atti certificazione notarile

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 100/100) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 100/100)

i beni sono pervenuti all'esecutato in stato civile libero

CONFINI

l'appartamento confina a piano terra con la corte sub4 e l'appartamento sub1 e al primo piano con l'appartamento sub3

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	15,30 mq	19,90 mq	0,7	13,93 mq	3,00 m	terra
appartamento	102,50 mq	120,50 mq	1	120,50 mq	2,75 m	primo
balcone	11,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				136,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'appartamento ricomprende :ingresso al piano terra su viale comune e scala interna a rampa unica;al primo piano :salone con angolo cottura (mq.54.10), disimpegno(mq.7.5),ripostiglio(mq.1.8), bagno(mq.8.5),cameretta(mq.10.15),camera(mq20.4)

Le misure devono intendersi approssimate al 5%

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2007 al 06/10/2010	####	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 254, Sub. 2 Categoria F3
Dal 06/10/2010 al 14/10/2010	####	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 254, Sub. 2 Categoria A3

		Cl.2, Cons. vani 5,5 Rendita € 355,06 Piano T/1
Dal 10/10/2010 al 10/09/2025	###	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 254, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5,5 Superficie catastale 137(133) mq Rendita € 355,06 Piano T/1

il fabbricato è stato costituito il 21/12/2007 con pratica 0350546. La particella di terreno n.254 di mq.2659 deriva dalla n.221 di mq.2659 che, a sua volta, deriva dalle n.217 di mq.1463 e n.219 di mq.1196. Tali particelle, unitamente alla n.218 di mq.3336, n.216 di mq.8807 e n.220 di mq.158, derivano dal frazionamento delle n. 78 di mq.10990 e n.86 di mq.4720 che sono state oggetto degli atti di provenienza richiamati nel capitolo specifico

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	254	2		A3	2	vani 5,5	137(133) mq	355,06 €	T/1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
139	254										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono lievi difformità riguardanti mazzette, arredi in muratura e la porta di collegamento dal salone alla zona notte; ulteriore difformità riguarda la presenza di una porta di collegamento fra il vano scala a piano terra e un locale del sub1 posto sul retro.

PRECISAZIONI

L'accesso al sub 2 avviene dalla particella sub 4 che è bene comune non censibile

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

il corpo di fabbrica comprendente il sub 2 unitamente al sub.3 e sub.1 è in discrete condizioni di manutenzione . Si segnala che la porzione a piano terra , corrispondente al sub.1 ha le tamponature sul retro non intonacate.

PARTI COMUNI

La particella sub.4 è corte comune ai sub 1-2-3. Su detta corte sono state installate una serie di manufatti (tettoie, attrezzature esterne ecc) che sono in uso esclusivo al sub.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano livelli o usi civici. Sulla Particelle n. 78 e n.86, che hanno dato origine al terreno n.254, è stato trascritto atto d'obbligo a favore del Comune di Terracina , per atto Ranucci del 29/maggio/1996 rep 65579 trascritto il 31/05/1996 al n.6804

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica ha struttura portante per la maggior parte in c.a. in opera ma anche in muratura.I solai sono in latero-cemento,la copertura è a tetto con falde a padiglione e rifinitura in tegole.La scala è rivestita in trani e ha ringhiera in ferro. I pavimenti sono in gres porcellanato; le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastelle ceramicate. Le porte interne sono in legno massello; gli infissi sono protetti da persiane.Un elemento ad arco, con faretti incassati,suddivide la cucina dal salone.L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia L'impianto di riscaldamento è con elementi elettrici ad aria .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1979 al 14/10/2009	##	donazione da ##C##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pisapia	10/07/1979	54237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/07/1979		8272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/1982 al 14/10/2009	##	Compravendita da ####			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falessi	23/01/1982	4795	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	08/02/1982		1614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/2009 al 01/10/2025	##	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ranucci	14/10/2009	96427	27444
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/10/2009		17063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto del 1979 si riferisce al terreno Fg139 n.86; l'atto del 1982 al terreno Fg.139 n.78

Nell'atto del 2009 si dichiara che su tali terreni era stato realizzato un fabbricato in periodo ante 1967 e che in sopraelevazione era stato realizzato il bene oggetto di donazione all'esecutato in base a Concessione Edilizia n.2859 del 06/08/1996

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 14/05/2021

Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di g Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.108,13

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 10/02/2021

N° repertorio: 384

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 13/02/2024

Reg. gen. 6585 - Reg. part. 710

Quota: 1/1

Importo: € 12.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.395,91

Rogante: Giudice di Pace di Terracina

Data: 13/02/2024

N° repertorio: 28

Trascrizioni

- **atto d'obbligo edilizio**

Trascritto a Latina il 31/05/1996

Reg. gen. 00/00/0000 - Reg. part. 6804

Quota: 1/1

A favore di Comune Teracina

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di atto d'obbligo sui terreni n. 63-138-143-145 e n.78-86(originanti la n.254)

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799

Quota: 1/1

A favore di c Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'atto d'obbligo edilizio non deve essere cancellato

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona Agricola di PRG (zona E).Tale zona è normata dalla LR n.38/99 : indice di edificabilità' 0,01mq/mq ,lotto minimo 3 HA. Sono possibili le installazioni di serre ai sensi della LR 34/96.La particella n.254 ricade nel PTPR in zona di Paesaggio degli insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Alcune porzioni della complessiva costruzione ora individuata come particella n.254 erano preesistenti al 1967; successivamente è stata rilasciata C.E. n. 1435 del 1987 relativa a:"costruzione di una stalla,ristrutturazione di un fienile esistente, demolizione di rustico fatiscente attualmente adibito a stalla". Con C.E. n.2859 del 06/08/1996 è stata autorizzata la realizzazione di "piano terra con tre vani utili ed accessori ad uso cantina,dispensa e locale per la refrigerazione del latte con annesso portico e da piano primo con una abitazione di sei vani utili e accessori, oltre alla demolizione di un fienile e rustici esistenti con ricostruzione di un nuovo fienile nonché l'ampliamento della stalla esistente con la realizzazione di nuovi accessori agricoli".L'autorizzazione è stata rilasciata sulla base di uno specifico piano di sviluppo aziendale riguardante tutti i terreni asserviti.A seguito della entrata in vigore della LR38/99 è ora necessario un Piano di Utilizzazione Agricola. Quanto realizzato è difforme in modo essenziale da quanto autorizzato.Innanzitutto la Concessione è per un unico appartamento al primo piano (mentre ora ci sono due appartamenti al primo piano e uno al piano terra),inoltre la consistenza delle parti residenziali è maggiore di quanto autorizzato. Il ricorso al disposto di cui all'art.40 co.6 della L47/85 appare problematico . Vero è che l'autorizzazione è del 1996 ma l'accatastamento è del 2007; andrebbe provata quindi la esistenza di quanto ora rilevabile nel periodo precedente al 31/03/2003.Vi è poi la questione della necessita' prevista dalla stessa norma, che " il titolo di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore alla entrata in vigore della legge" (30/09/2003 n.269); inoltre vanno verificate le limitazioni di cui alla LR12/2004 (considerando che tali limiti vanno

rapportati alla intera particella).

Entrambe le caratteristiche necessarie (esistenza ante 31/03/2003 e titolo ante 30/09/2003) non appaiono, in questa sede, provabili.

Eventualmente l'acquirente potrà, a propria cura e spesa, verificare la possibilità di richiedere la sanatoria nei termini di cui all'art.40 l.47/85 (120gg dal decreto). La LR 38 del 22/12/99 all'art.55 commi 2 e 3bis prevede possibilità per frazionare o adeguare edifici in zona agricola, ma se esistenti al momento dell'entrata in vigore della legge e solo per gli imprenditori agricoli. Le ulteriori possibilità riguardano gli edifici legittimi o legittimati. Non appare possibile prevedere quindi interventi "generalizzati" di sanatoria; le ipotesi sono correlate alla dimostrazione dell'epoca della costruzione, alla qualifica del proprietario. Peraltro eventuali istanze per adeguare la volumetria esistente a quella autorizzata non potrà non riguardare anche l'unità sub3 (di altra proprietà). Di tale situazione si terrà conto nella valutazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

la predisposizione APE sarà allegata alla presente perizia

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è costituito condominio. L'uso dei beni comuni è demandato ai comproprietari. L'accesso al sub2 è da corte comune che però di fatto è utilizzata dal sub.1.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

è stata depositata relazione notarile

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime:libero

CONFINI

Il terreno confina con le particelle n.57-58-254-12

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5740,00 mq	5740,00 mq	1	5740,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5740,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5740,00 mq		

La superficie della serre esistenti non è stata autonomamente individuata perche' non dichiarata in catasto terreni

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 11/05/1979	####a##s##	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 57 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 01 52 70 Reddito dominicale € 273,65 Reddito agrario € 122,24
Dal 11/05/1979 al 14/12/1987	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 85 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 57 40 Reddito dominicale € 102,87 Reddito agrario € 45,98
Dal 14/12/1987 al 14/12/2016	##M##	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 85 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 57 40 Reddito dominicale € 102,87 Reddito agrario € 45,98
Dal 14/12/2016 al 01/10/2025	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 85 Qualità Seminativo irriguo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00 57 40 Reddito dominicale € 102,87 Reddito agrario € 45,98

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
139	85				Seminativo irriguo	01	00 57 40	102,87 €	45,98 €	

Corrispondenza catastale

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

Sulla particella risultano serre. La qualita' catastale del terreno non lo riconosce. Le serre non risultano al Catasto Fabbricati.

L'art.3 lett.b) del decreto n.28 del 02/01/1988 esclude la necessita' dell'accatastamento delle Serre al catasto fabbricati quando siano "adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale"

PRECISAZIONI

Nell'atto di compravendita del 2016 non si cita la presenza di serre.

La realizzazione delle serre è normata dalla LR 34 del 1996. Nel regolamento edilizio del Comune di Terracina si rimanda a tale norma (art. 159). Secondo tali disposizioni le serre di "tipo 1", e cioè quelle che comportano trasformazione edilizia e urbanistica (e, quindi con opere edilizie quali fondazioni e muri), hanno bisogno di permesso a costruire; quelle di tipo 2 (stagionali) possono essere realizzate con procedure semplificate (prima DIA, ora CILA) o, in alcuni casi, sono di tipo "libero". A nome degli aventi causa della attuale proprietà, e a nome dell'attuale proprietà, da quanto è stato possibile accertare, non risultano specifici permessi a costruire.

Eventuali "comunicazioni" prodotte a nome dell'attuale proprietario (pur successive alla trasformazione catastale) o dai precedenti proprietari possono riguardare unicamente serre di tipo "stagionale" (e, quindi, "temporanee").

Tale tipologia di bene non può essere considerata pertinenza e, quindi, ricomprendibile fra i beni pignorabili.

Qualora quanto esistente, in base ad alcune caratteristiche, dovesse essere riconosciuto quale "costruzione", sarebbe da considerare "illegittimo" e, quindi da abbattere o, se possibile, da sanare (ma vi sarebbe la questione delle autorizzazione sismica - vedi art. 8 R.R. n. 26/20).

PATTI

parte del terreno è occupata dalla strada denominata "dell'Amaseno".

STATO CONSERVATIVO

La parte del terreno non occupato da serre non risulta coltivato

PARTI COMUNI

Si segnala che una parte del terreno è occupata dalla Via denominata Strada dell'Amaseno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano usi civici o livelli

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno di forma rettangolare(con un lato molto piu' lungo dell'altro), pianeggiante, accessibile da strada denominata "dell'Amaseno"confinante con canale .Attualmente in parte occupato da serre in teli di plastica e tubolari metallici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1987 al 14/12/2016	##	donazione da ##Macchiusi Vittorio e Gasbarroni Loreta##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falessi	14/12/1987	16028	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/01/1988		36
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2016 al 01/10/2025	##	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ranucci	14/12/2016	103956	33501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/12/2016		18993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di latina 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 14/05/2021
Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.108,13
Rogante: Tribunale di Treviso
Data: 10/02/2021
N° repertorio: 384

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a latina il 21/03/2024
Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799
Quota: 1/1
A favore di Contro

NORMATIVA URBANISTICA

il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre.

Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio agrario di rilevante

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione delle serre è normata dalla LR 34 del 1996. Nel regolamento edilizio del Comune di Terracina si rimanda a tale norma (art. 159). Secondo tali disposizioni le serre di "tipo 1", e cioè quelle che comportano trasformazione edilizia e urbanistica (e, quindi con opere edilizie quali fondazioni e muri), hanno bisogno di permesso a costruire; quelle di tipo 2 (stagionali) possono essere realizzate con procedure semplificate (prima DIA, ora CILA) o, in alcuni casi, sono di tipo "libero".

A nome degli aventi causa della attuale proprietà, e a nome dell'attuale proprietà, da quanto è stato possibile accertare, non risultano specifici permessi a costruire.

Eventuali "comunicazioni" prodotte a nome dell'attuale proprietario (pur successive alla trasformazione catastale) o dai precedenti proprietari possono riguardare unicamente serre di tipo "stagionale" (e, quindi, "temporanee").

Tale tipologia di bene non può essere considerata pertinenza e, quindi, ricomprendibile fra i beni pignorabili.

Qualora quanto esistente, in base ad alcune caratteristiche, dovesse essere riconosciuto quale "costruzione", sarebbe da considerare "illegittimo" e, quindi da abbattere o, se possibile, da sanare (ma vi sarebbe la questione delle autorizzazioni sismica - vedi art. 8 R.R. n. 26/20).

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

parte del terreno è occupato da strada

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

è stata depositata relazione notarile

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

è stata depositata relazione notarile

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

è stata depositata relazione notarile

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

è stata depositata relazione notarile

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

è stata depositata relazione notarile

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

è stata depositata relazione notarile

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime:libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

- C (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime:libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime:libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime:libero

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime:libero

CONFINI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Il bene , nella sua interezza, confina a nord con il terreno n.346,a sud con il sub4; a est con i sub 7,8,9 e a ovest con la strada

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il bene confina con le particelle n.62,138,346 e 143.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il bene confina con le particelle 62,63,139,143.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il terreno confina con le particelle n.138,63-142-145

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il bene confina con i terreni n.57 su due lati,n.63 e n.143

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il terreno confina con le particelle 63,57,254,347

CONSISTENZA

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
porzione di capannone agricolo	65,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,50 m	terra

corte esclusiva	555,50 mq	555,50 mq	0,045	25,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				101,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata la superficie occupata da Tettoie illegittime

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo n.63-seminativo	7884,00 mq	7884,00 mq	1	7884,00 mq	0,00 m	
terreno agricolo n.63-serra	1856,00 mq	1856,00 mq	3,5	6496,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				14380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14380,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie delle parti con distinte qualita' è quella catastale

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo n.138	170,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
terreno agricolo n.143	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
terreno agricolo n.145	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
terreno agricolo seminativoa n.346	5813,00 mq	5813,00 mq	1	5813,00 mq	0,00 m	
terreno agricolo serra n.346	775,00 mq	775,00 mq	3,5	2712,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8525,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8525,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie delle parti con distinte qualità è quella catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2007 al 16/09/2014	####	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 254, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 261 mq Rendita € 539,18 Graffato 6
Dal 16/09/2014 al 20/10/2014	###	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 254, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 76mq Rendita € 157,00 Graffato 10
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	####	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 254, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 76mq Superficie catastale 101 mq Rendita € 157,00 Graffato 10

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 12/09/1985	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 63 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 98 60 Reddito dominicale € 176,70 Reddito agrario € 78,93
Dal 12/09/1985 al 16/09/1985	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 63 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 97 40 Reddito dominicale € 174,55 Reddito agrario € 77,97
Dal 16/09/1985 al 10/09/2014	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 63 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 97 40 Reddito dominicale € 174,55 Reddito agrario € 77,97
Dal 10/09/2014 al 20/10/2014	##C#	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 63, Porz. AB Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 78 84

		Reddito dominicale € 141,22 Reddito agrario € 63,11
Dal 10/09/2014 al 20/10/2014	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 63, Porz. AA Qualità serra Superficie (ha are ca) 00 18 56 Reddito dominicale € 115,03 Reddito agrario € 56,07
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 63, Porz. AB Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 78 84 Reddito dominicale € 141,22 Reddito agrario € 63,11
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	###	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 63, Porz. AA Qualità serra Superficie (ha are ca) 18 56 Reddito dominicale € 115,03 Reddito agrario € 56,07

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 12/09/1985	##L##	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 62 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 82 70 Reddito dominicale € 148,21 Reddito agrario € 66,00
Dal 12/09/1985 al 16/09/1985	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 138 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 70 Reddito dominicale € 3,05 Reddito agrario € 1,36
Dal 16/09/1985 al 20/10/2014	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 138 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 01 70 Reddito dominicale € 3,05 Reddito agrario € 1,36
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	###	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 138 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 70 Reddito dominicale € 3,05 Reddito agrario € 1,36

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 12/09/1985	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 56 Qualità Seminativo irriguo

		Superficie (ha are ca) 02 08 50 Reddito dominicale € 373,65 Reddito agrario € 166,91
Dal 12/09/1985 al 16/09/1985	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 143 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 00 40 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,30
Dal 16/09/1985 al 20/10/2014	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 143 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 00 40 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,30
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 143 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 40 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,30

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1976 al 11/05/1979	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 57 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 01 52 70 Reddito dominicale € 273,65 Reddito agrario € 122,24
Dal 31/12/1976 al 29/01/1976	###	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 57 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 01 52 70 Reddito dominicale € 273,65 Reddito agrario € 122,24
Dal 11/05/1979 al 01/06/1979	###	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 57 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 95 30 Reddito dominicale € 170,79 Reddito agrario € 76,29
Dal 01/06/1979 al 12/09/1985	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 57 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 95 30 Reddito dominicale € 170,79 Reddito agrario € 76,29
Dal 12/09/1985 al 16/09/1985	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 145 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 01 10 Reddito dominicale € 1,97 Reddito agrario € 0,88
Dal 16/09/1985 al 20/10/2014	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 145 Qualità Seminativo irriguo

		Superficie (ha are ca) 00 01 10 Reddito dominicale € 1,97 Reddito agrario € 0,88
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 145 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 10 Reddito dominicale € 1,97 Reddito agrario € 0,88

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 26/05/1979	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 78 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 01 49 90 Reddito dominicale € 268,64 Reddito agrario € 120,00
Dal 26/05/1979 al 10/07/1979	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 78 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 01 02 70 Reddito dominicale € 184,05 Reddito agrario € 82,21
Dal 10/07/1979 al 23/01/1982	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 78 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 01 02 70 Reddito dominicale € 184,05 Reddito agrario € 82,21
Dal 23/01/1982 al 15/06/2000	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 78 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 01 02 70 Reddito dominicale € 184,05 Reddito agrario € 82,21
Dal 15/06/2000 al 01/04/2014	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 216 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 88 07 Reddito dominicale € 157,83 Reddito agrario € 70,50
Dal 01/04/2014 al 10/09/2014	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 346 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 65 88 Reddito dominicale € 118,06 Reddito agrario € 52,74
Dal 10/09/2014 al 20/10/2014	##C##	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 346, Porz. AB Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 00 58 13 Reddito dominicale € 104,18 Reddito agrario € 46,53
Dal 10/09/2014 al 20/10/2014	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 346, Porz. AA Qualità serra

		Superficie (ha are ca) 00 07 75 Reddito dominicale € 48,03 Reddito agrario € 23,41
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	###	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 346, Porz. AB Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 58 13 Reddito dominicale € 104,18 Reddito agrario € 46,53
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	####	Catasto Terreni Fg. 139, Part. 346, Porz. AA Qualità serra Superficie (ha are ca) 00 07 75 Reddito dominicale € 48,03 Reddito agrario € 23,41

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	254	9		C6	1	76mq	101 mq	157 €		10

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
139	254									

Corrispondenza catastale

la porzione di capannone ,seppure catastalmente individuata e ricostruibile,non ha delimitazioni interne con il sub 7.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
139	63		AA		serra		00 18 56	115,03 €	56,07 €	
139	63		AB		Seminativo irriguo		00 78 84	141,22 €	63,11 €	

Corrispondenza catastale

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

Catastalmente il bene è suddiviso in Porzioni di cui una a qualità 'serra'. Tale effettivamente è la situazione reale

Le serre non sono accastate come immobili. L'art.3 lett.b) del decreto n.28 del 02/01/1988 esclude la necessità dell'accatastamento delle Serre al catasto fabbricati quando siano "adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale"

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
139	138				Seminativo irriguo	1	00 01 70	3,05 €	1,36 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
139	143				Seminativo irriguo	1	00 00 40	0,72 €	0,3 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
139	145				Seminativo irriguo	1	00 01 10	1,97 €	0,88 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
139	346		AA		serra		00 07 75	48,03 €	23,41 €	
139	346		AB		Seminativo irriguo	1	00 58 13	104,18 €	46,53 €	

Corrispondenza catastale

Catastralmente il bene è suddiviso in Porzioni di cui una a qualità' serra.Tale effettivamente è la situazione reale .
Le serre non sono accastate come immobili.L'art.3 lett.b) del decreto n.28 del 02/01/1988 esclude la necessita'

dell'accatastamento delle Serre al catasto fabbricati quando siano" adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale"

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

sulla corte sub.9 insiste una tettoia in ferro non autorizzata

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Nell'atto di donazione dell'ottobre 2014 non si cita la presenza di serre.

Per la particelle n. 63 la trasformazione catastale in due porzioni, di cui una serra, è del 10.09.2014 (antecedente la donazione). La realizzazione delle serre è normata dalla LR 34 del 1996. Nel regolamento edilizio del Comune di Terracina si rimanda a tale norma (art. 159). Secondo tali disposizioni le serre di "tipo 1", e cioè quelle che comportano trasformazione edilizia e urbanistica (e, quindi con opere edilizie quali fondazioni e muri), hanno bisogno di permesso a costruire; quelle di tipo 2 (stagionali) possono essere realizzate con procedure semplificate (prima DIA, ora CILA) o, in alcuni casi, sono di tipo "libero".

A nome degli aventi causa della attuale proprietà, e a nome dell'attuale proprietà, da quanto è stato possibile accertare, non risultano specifici permessi a costruire.

Eventuali "comunicazioni" prodotte a nome dell'attuale proprietario (pur successive alla trasformazione catastale) o dai precedenti proprietari possono riguardare unicamente serre di tipo "stagionale" (e, quindi, "temporanee").

Tale tipologia di bene non può essere considerata pertinenza e, quindi, ricomprendibile fra i beni pignorabili.

Qualora quanto esistente, in base ad alcune caratteristiche, dovesse essere riconosciuto quale "costruzione", sarebbe da considerare "illegittimo" e, quindi da abbattere o, se possibile, da sanare (ma vi sarebbe la questione delle autorizzazione sismica - vedi art. 8 R.R. n. 26/20).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

trattasi di scampolo catastale

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

trattasi di scampolo catastale

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

trattasi di scampolo catastale

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Nell'atto di donazione dell'ottobre 2014 non si cita la presenza di serre.
Per la particelle n. 63 la trasformazione catastale in due porzioni, di cui una serra, è del 10.09.2014 (antecedente la donazione). La realizzazione delle serre è normata dalla LR 34 del 1996. Nel regolamento edilizio del Comune di Terracina si rimanda a tale norma (art. 159). Secondo tali disposizioni le serre di "tipo 1", e cioè quelle che comportano trasformazione edilizia e urbanistica (e, quindi con opere edilizie quali fondazioni e muri), hanno bisogno di permesso a costruire; quelle di tipo 2 (stagionali) possono essere realizzate con procedure semplificate (prima DIA, ora CILA) o, in alcuni casi, sono di tipo "libero".

A nome degli aventi causa della attuale proprietà, e a nome dell'attuale proprietà, da quanto è stato possibile accertare, non risultano specifici permessi a costruire.

Eventuali "comunicazioni" prodotte a nome dell'attuale proprietario (pur successive alla trasformazione catastale) o dai precedenti proprietari possono riguardare unicamente serre di tipo "stagionale" (e, quindi, "temporanee").

Tale tipologia di bene non può essere considerata pertinenza e, quindi, ricomprendibile fra i beni pignorabili.

Qualora quanto esistente, in base ad alcune caratteristiche, dovesse essere riconosciuto quale "costruzione", sarebbe da considerare "illegittimo" e, quindi da abbattere o, se possibile, da sanare (ma vi sarebbe la questione delle autorizzazioni sismica - vedi art. 8 R.R. n. 26/20).

PATTI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il sub 10 ha accesso autonomo sulla strada ma la confinante particella sub.8 appare interclusa se non considerando anche i terreni agricoli limitrofi a sud

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Il terreno confina con un canale. Si ricordano i vincoli ambientali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

trattasi di correzione di confini

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

trattasi di correzione catastale

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

si tratta di uno scampolo per frazionamento catastale

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il terreno confina con canale e è soggetto ai relativi vincoli

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il fabbricato ha uno stato conservativo normale, considerato le caratteristiche costruttive semplici

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

La parte del terreno non occupato da serre non sembra coltivato

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

incolto

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

non coltivato

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

non coltivato

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

La parte del terreno non occupato da serre non sembra coltivato

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

attualmente la commistione fra il sub 10 e il su 4 appare non rispettare le delimitazioni catastali

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

La particella n.63 è accessibile dalla strada solo attraverso la n.243

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

nulla da segnalare

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il terreno è accessibile dalla strada denominata "dell'Amaseno"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Non si segnalano livelli o usi civici. Sulla Particelle n. 78 e n.86, che hanno dato origine al terreno n.254, è stato trascritto atto d'obbligo a favore del Comune di Terracina , per atto Ranucci del 29/maggio/1996 rep 65579 trascritto il 31/05/1996 al n.6804

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Non si segnalano livelli o usi civici. Sulla Particella è stato trascritto atto d'obbligo a favore del Comune di Terracina , per atto Ranucci del 29/maggio/1996 rep 65579 trascritto il 31/05/1996 al n.6804.Come si è appurato acquisendo la copia dell'atto il vincolo è di tipo edilizio (la cubatura del terreno è correlata alla costruzione come autorizzata) e non contempla la impossibilita' della vendita separata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Non si segnalano livelli o usi civici. Sulla Particella è stato trascritto atto d'obbligo a favore del Comune di Terracina , per atto Ranucci del 29/maggio/1996 rep 65579 trascritto il 31/05/1996 al n.6804 Come si è appurato acquisendo la copia dell'atto il vincolo è di tipo edilizio (la cubatura del terreno è correlata alla costruzione come autorizzata) e non contempla la impossibilita' della vendita separata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Non si segnalano livelli o usi civici. Sulla Particella è stato trascritto atto d'obbligo a favore del Comune di Terracina , per atto Ranucci del 29/maggio/1996 rep 65579 trascritto il 31/05/1996 al n.6804 Come si è appurato acquisendo la copia dell'atto il vincolo è di tipo edilizio (la cubatura del terreno è correlata alla costruzione come autorizzata) e non contempla la impossibilita' della vendita separata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Non si segnalano livelli o usi civici. Sulla Particella è stato trascritto atto d'obbligo a favore del Comune di Terracina , per atto Ranucci del 29/maggio/1996 rep 65579 trascritto il 31/05/1996 al n.6804 Come si è appurato acquisendo la copia dell'atto il vincolo è di tipo edilizio (la cubatura del terreno è correlata alla costruzione come autorizzata) e non contempla la impossibilita' della vendita separata.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Non si segnalano livelli o usi civici. Sulla Particelle n. 78 e n.86, che ha dato origine al terreno n.346, è stato trascritto atto d'obbligo a favore del Comune di Terracina , per atto Ranucci del 29/maggio/1996 rep 65579

trascritto il 31/05/1996 al n.6804 Come si è appurato acquisendo la copia dell'atto il vincolo è di tipo edilizio (la cubatura del terreno è correlata alla costruzione come autorizzata) e non contempla la impossibilita' della vendita separata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il capannone ha struttura portante in muratura piena . Il sub 9 non ha pilastri interni. La copertura è in cabriate metalliche e pannelli in lamiera gregata.Sul fronte verso il sub.10, il sub.9 è dotato di doppia apertura,una carrabile e una pedonale, entrambe di tipo scorrevole in lamiera gregata..Le tamponature di divisione con il sub. 7 non sono materialmente completamente definite.La pavimentazione interna è in battuto di cemento,la pavimentazione esterna è in parte in cemento, parte in battuto

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Il terreno è pianeggiante , di forma allungata rettangolare, accessibile da strada denominata "dell'Amaseno", confinante con canale.Le serre sono in teli di plastica con tubolari metallici.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Trattasi di un piccolo rimasuglio di terreno formatosi per precisazioni catastali; pianeggiante

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Trattasi di un piccolo rimasuglio di terreno formatosi per precisazioni catastali; pianeggiante

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Trattasi di un piccolo rimasuglio di terreno formatosi per precisazioni catastali; pianeggiante

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Il terreno è pianeggiante , di forma allungata rettangolare, accessibile da strada denominata "dell'Amaseno", confinante con canale.Le serre sono in teli di plastica e tubolari metallici

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

l'immobile è occupato dal debitore

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

L'immobile è occupato dal debitore.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

L'immobile è occupato dal debitore.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

L'immobile è occupato dal debitore.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

L'immobile è occupato dal debitore.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 10/07/1979 al 20/10/2014	##	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pisapia	10/07/1979	54237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/07/1979		8272
		Registrazione			
Dal 23/01/1982 al 20/10/2014	##	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falessi	23/01/1982	4795	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	##	Latina	08/02/1982		1614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ranucci	20/10/2014	101485	31556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/10/2014		18073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto del 1979 si riferisce al terreno F139 n.86, L'atto del 23/01/1982 al terreno FG.139 n.78 su parte dei quali è stato realizzato il manufatto n. 254 comprendente i sub.9-10-7-8.Nell'atto del 2014 si dichiara che tale manufatto è stato realizzato in base a Concessione Edilizia n.1435 del 05/05/1987.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1985 al 20/10/2014	##	Compravendita da ##Cipolla Mario e Lauretti Petronilla##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falessi	16/09/1985	10065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/10/1985	9827	1250
		Registrazione			
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	##	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ranucci	20/10/2014	101485	31556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/10/2014		18073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1985 al 20/10/2014	##	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falessi	16/09/1985	10065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/10/1985	9827	1250
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	##	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ranucci	20/10/2014	101485	31556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/10/2014		18073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1985 al 20/10/2014	##	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falessi	16/09/1985	10065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Latina	11/10/1985	9827	1250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	##	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ranucci	20/10/2014	101485	31556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/10/2014		18073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1985 al 20/10/2014	##	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falessi	16/09/1985	10065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/10/1985	9827	1250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	##	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®	2	Ranucci	20/10/2014	101485	31556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/10/2014		18073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1982 al 20/10/2014	##	Compravendita da ####			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falessi	16/09/1985	4795	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	08/02/1982		1614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2014 al 01/10/2025	##	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ranucci	20/10/2014	101485	31556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/10/2014		18073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

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

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 14/05/2021
Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.108,13
Rogante: Tribunale di Treviso
Data: 10/02/2021
N° repertorio: 384
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 13/02/2024
Reg. gen. 6585 - Reg. part. 710
Quota: 1/1
Importo: € 12.000,00
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.395,91
Rogante: Giudice di Pace di Terracina
Data: 13/02/2024
N° repertorio: 28

Trascrizioni

- **atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 31/05/1996
Reg. gen. 00/00/0000 - Reg. part. 6804

Quota: 1/1

A favore di Comune Teracina

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di atto d'obbligo sui terreni n. 63-138-143-145 e n.78-86(originanti la n.254)

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799

Quota: 1/1

A favore di Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

l'atto d'obbligo edilizio non deve essere cancellato

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di latina aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 14/05/2021

Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.108,13

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 10/02/2021

N° repertorio: 384

Trascrizioni

- **atto d'obbligo edilizio**

Trascritto a Latina il 31/05/1996 Reg.

gen. 00/00/0000 - Reg. part. 6804

Quota: 1/1

A favore di Comune Teracina

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di atto d'obbligo sui terreni n. 63-138-143-145 e n.78-86(originanti la n.254)

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799

Quota: 1/1

A favore di Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'atto d'obbligo edilizio non deve essere cancellato

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 14/05/2021

Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.108,13

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 10/02/2021

N° repertorio: 384

Trascrizioni

- **atto d'obbligo edilizio**

Trascritto a Latina il 31/05/1996

Reg. gen. 00/00/0000 - Reg. part. 6804

Quota: 1/1

A favore di Comune Teracina

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di atto d'obbligo sui terreni n. 63-138-143-145 e n.78-86(originanti la n.254)

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799

Quota: 1/1

A favore di c Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'atto d'obbligo edilizio non deve essere cancellato

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di latina aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 14/05/2021

Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.108,13

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 10/02/2021

N° repertorio: 384

Trascrizioni

- **atto d'obbligo edilizio**

Trascritto a Latina il 31/05/1996

Reg. gen. 00/00/0000 - Reg. part. 6804

Quota: 1/1

A favore di Comune Teracina

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di atto d'obbligo sui terreni n. 63-138-143-145 e n.78-86(originanti la n.254)

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799

Quota: 1/1

A favore di Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

l'atto d'obbligo edilizio non deve essere cancellato

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 14/05/2021
Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.108,13
Rogante: Tribunale di Treviso
Data: 10/02/2021
N° repertorio: 384

Trascrizioni

- **atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 31/05/1996
Reg. gen. 00/00/0000 - Reg. part. 6804
Quota: 1/1
A favore di Comune Teracina
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Trattasi di atto d'obbligo sui terreni n. 63-138-143-145 e n.78-86(originanti la n.254)
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a latina il 21/03/2024
Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799
Quota: 1/1
A favore di

Oneri di cancellazione

L'atto d'obbligo edilizio non deve essere cancellato

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 14/05/2021
Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di a Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.108,13
Rogante: Tribunale di Treviso
Data: 10/02/2021
N° repertorio: 384

Trascrizioni

- **atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 31/05/1996
Reg. gen. 00/00/0000 - Reg. part. 6804
Quota: 1/1
A favore di Comune Teracina
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Trattasi di atto d'obbligo sui terreni n. 63-138-143-145 e n.78-86(originanti la n.254)
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a latina il 21/03/2024
Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799
Quota: 1/1
A favore di
Formalità a carico della procedura

l'atto d'obbligo edilizio non deve essere cancellato

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

L'immobile ricade in zona Agricola di PRG (zona E). Tale zona è normata dalla LR n.38/99 : indice di edificabilità 0,01mq/mq ,lotto minimo 3 HA. Sono possibili le installazioni di serre ai sensi della LR 34/96. La particella n.254 ricade nel PTPR in zona di Paesaggio degli insediamenti Urbani

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre. La particella è interessata dal vincolo di attenzione per pericolo di inondazione

Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio agrario di rilevante valore"

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre.

Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio degli insediamenti urbani"

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre.

Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio agrario di rilevante valore"

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre.

Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio agrario di rilevante valore"

valore"

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre. La particella è interessata dal vincolo attenzione per pericolo di inondazione

Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio agrario di rilevante valore"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Alcune porzioni della complessiva costruzione ora individuata come particella n.254 erano preesistenti al 1967; successivamente è stata rilasciata C.E. n. 1435 del 1987 relativa a:"costruzione di una stalla,ristrutturazione di un fienile esistente, demolizione di rustico fatiscente attualmente adibito a stalla". Con C.E. n.2859 del 06/08/1996 è stata autorizzata la realizzazione di "piano terra con tre vani utili ed accessori ad uso cantina,dispensa e locale per la refrigerazione del latte con annesso portico e da piano primo con una abitazione di sei vani utili e accessori, oltre alla demolizione di un fienile e rustici esistenti con ricostruzione di un nuovo fienile nonché l'ampliamento della stalla esistente con la realizzazione di nuovi accessori agricoli".L'autorizzazione è stata rilasciata sulla base di uno specifico piano di sviluppo aziendale riguardante tutti i terreni asserviti.A seguito della entrata in vigore della LR38/99 è ora necessario un Piano di Utilizzazione Agricola. Quanto realizzato è difforme in modo essenziale da quanto autorizzato.Attualmente vi è un unico capannone/deposito e una tettoia mentre l'autorizzazione era per strutture agricole correlate alla conduzione del fondo. Il ricorso al disposto di cui all'art.40 co.6 della L47/85 appare problematico . Vero è che l'autorizzazione è del 1996 ma l'accatastamento è del 2014; andrebbe provata quindi la esistenza di quanto ora rilevabile nel periodo precedente al 31/03/2003.Vi è poi la questione della necessita' prevista dalla stessa norma, che " il titolo di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore alla entrata in vigore della legge" (30/09/2003 n.269); inoltre vanno verificate le limitazioni di cui alla LR12/2004 (considerando che tali limiti vanno rapportati alla intera particella).

Entrambe le caratteristiche necessarie (esistenza ante 31/03/2003 e titolo ante 30/09/2003) non appaiono , in questa sede, provabili.

Eventualmente l'acquirente potrà, a propria cura e spesa, verificare la possibilità di richiedere la sanatoria nei termini di cui all'art.40 L.47/85 (120gg dal decreto).La LR 38 del 22/12/99 all'art.55 commi 2 e 3bis prevede possibilità per frazionare o adeguare edifici in zona agricola, ma se esistenti al momento dell'entrata in vigore della legge e solo per igli imprenditori agricoli. Le ulteriori possibilità riguardano gli edifici legittimi o legittimati.. Non appare possibile prevedere quindi interventi" generalizzati" di sanatoria ; le ipotesi sono correlate alla dimostrazione dell'epoca della costruzione, alla qualifica del proprietario . Peraltro eventuali istanze per adeguare la volumetria esistente a quella autorizzata non potrà non riguardare anche l'unità sub7 (di altra proprietà). Di tale situazione si terrà conto nella valutazione.

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.

L'APE non appare necessaria

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

La realizzazione delle serre è normata dalla LR 34 del 1996. Nel regolamento edilizio del Comune di Terracina si rimanda a tale norma (art. 159). Secondo tali disposizioni le serre di "tipo 1", e cioè quelle che comportano trasformazione edilizia e urbanistica (e, quindi con opere edilizie quali fondazioni e muri), hanno bisogno di permesso a costruire; quelle di tipo 2 (stagionali) possono essere realizzate con procedure semplificate (prima DIA, ora CILA) o, in alcuni casi, sono di tipo "libero".

A nome degli aventi causa della attuale proprietà, e a nome dell'attuale proprietà, da quanto è stato possibile accertare, non risultano specifici permessi a costruire.

Eventuali "comunicazioni" prodotte a nome dell'attuale proprietario (pur successive alla trasformazione catastale) o dai precedenti proprietari possono riguardare unicamente serre di tipo "stagionale" (e, quindi, "temporanee").

Tale tipologia di bene non può essere considerata pertinenza e, quindi, ricomprendibile fra i beni pignorabili. Qualora quanto esistente, in base ad alcune caratteristiche, dovesse essere riconosciuto quale "costruzione", sarebbe da considerare "illegittimo" e, quindi da abbattere o, se possibile, da sanare (ma vi sarebbe la questione delle autorizzazioni sismica - vedi art. 8 R.R. n. 26/20).

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.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Sul terreno non vi sono costruzioni

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.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Non vi sono costruzioni

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.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

La realizzazione delle serre è normata dalla LR 34 del 1996. Nel regolamento edilizio del Comune di Terracina si rimanda a tale norma (art. 159). Secondo tali disposizioni le serre di "tipo 1", e cioè quelle che comportano trasformazione edilizia e urbanistica (e, quindi con opere edilizie quali fondazioni e muri), hanno bisogno di permesso a costruire; quelle di tipo 2 (stagionali) possono essere realizzate con procedure semplificate (prima DIA, ora CILA) o, in alcuni casi, sono di tipo "libero".

A nome degli aventi causa della attuale proprietà, e a nome dell'attuale proprietà, da quanto è stato possibile accertare, non risultano specifici permessi a costruire.

Eventuali "comunicazioni" prodotte a nome dell'attuale proprietario (pur successive alla trasformazione catastale) o dai precedenti proprietari possono riguardare unicamente serre di tipo "stagionale" (e, quindi, "temporanee").

Tale tipologia di bene non può essere considerata pertinenza e, quindi, ricomprendibile fra i beni pignorabili.

Qualora quanto esistente, in base ad alcune caratteristiche, dovesse essere riconosciuto quale "costruzione", sarebbe da considerare "illegittimo" e, quindi da abbattere o, se possibile, da sanare (ma vi sarebbe la questione delle autorizzazione sismica - vedi art. 8 R.R. n. 26/20).

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

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

Non è costituito condominio.Vi è frammistione fra il sub.10 e il sub.4

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

Si ricorda che sul terreno c'è vincolo edilizio a favore della costruzione n. 254

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

il terreno è vincolato con atto d'obbligo

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

il terreno è vincolato con atto d'obbligo. Appare interessato da cunetta

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

il terreno è vincolato con atto d'obbligo

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

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

Il terreno è vincolato con atto d'obbligo

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Funzionalmente e per esigenze correlate alla economia della procedura appare utile la individuazione di piu' lotti.

I lotti sono stati individuati in base alla loro autonomia economica: il primo lotto è formato dall'appartamento ;il secondo lotto dal solo terreno n.85 che è staccato dagli altri; il terzo lotto, di tipo produttivo-aziendale dalla porzione di capannone e dai limitrofi terreni agricoli.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno n.12, piano T /1
Appartamento piano primo con scala di collegamento e accesso a piano terra. Facente parte di una costruzione multifamiliare in zona agricola
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 254, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 254
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 127.749,05
I dati Omi per le abitazioni civili indicano valori fra €/mq770/1100 con media in €/mq935,00.
L'appartamento è in buono stato ed è ben attrezzato; viceversa l'uso è correlato con beni comuni la cui utilizzazione appare problematica.Attualmente tutti gli appartamenti (sub.1-2-3) sono di familiari.E' necessario prevedere un abbattimento per tener conto dello stato amministrativo del bene e dei costi, diretti e indiretti, per una eventuale sanatoria o adeguamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno n.12, piano T /1	136,63 mq	935,00 €/mq	€ 127.749,05	100,00%	€ 127.749,05
				Valore di stima:	€ 127.749,05

Valore di stima: € 127.749,05

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	33,33	%
Altro. commistione uso beni comuni	10,00	%
Altro: arrotondamento	2.395,39	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12 terreno agricolo n.85
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 85, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.220,00
Il valore unitario è desunto dai VAM provinciali. Il terreno non è vincolato alla costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12	5740,00 mq	3,00 €/mq	€ 17.220,00	100,00%	€ 17.220,00
Valore di stima:					€ 17.220,00

Valore di stima: € 17.220,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro:arrotondamento	220,00	€

Valore finale di stima: € 17.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
Porzione di capannone agricolo e area cicostante
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 254, Sub. 9, Categoria C6, Graffato 10 al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 254
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.227,50
Per i magazzini L'OMI indica valori fra €/mq.375,00 e €/mq.580,00. Si assume la media.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
terreno agricolo n.63
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 63, Porz. AA, Qualità serra - Fg. 139, Part. 63, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.950,00
il terreno è vincolato alla costruzione, non esprime cubatura.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
Terreno agricolo n.138
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 138, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 425,00
il terreno è vincolato
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
Terreno agricolo n.143
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 143, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100,00
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
terreno agricolo n.145
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 145, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 275,00
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
Terreno Agricolo n.346
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 346, Porz. AA, Qualità serra - Fg. 139, Part. 346, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.313,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 3 - Capannone Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12	101,00 mq	477,50 €/mq	€ 48.227,50	100,00%	€ 48.227,50
Bene N° 4 - Terreno Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12	14380,00 mq	2,50 €/mq	€ 35.950,00	100,00%	€ 35.950,00
Bene N° 5 - Terreno Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12	170,00 mq	2,50 €/mq	€ 425,00	100,00%	€ 425,00
Bene N° 6 - Terreno Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12	40,00 mq	2,50 €/mq	€ 100,00	100,00%	€ 100,00
Bene N° 7 - Terreno Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12	110,00 mq	2,50 €/mq	€ 275,00	100,00%	€ 275,00
Bene N° 8 - Terreno Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12	8525,50 mq	2,50 €/mq	€ 21.313,75	100,00%	€ 21.313,75
Valore di stima:					€ 106.291,25

Valore di stima: € 106.291,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	16.000,00	€
Altro:arrotondamento	291,25	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

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.

Latina, li 29/01/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pannunzio Salvatore



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno n.12, piano T /1
Appartamento piano primo con scala di collegamento e accesso a piano terra. Facente parte di una costruzione multifamiliare in zona agricola
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 254, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 254
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Agricola di PRG (zona E). Tale zona è normata dalla LR n.38/99 : indice di edificabilità 0,01mq/mq ,lotto minimo 3 HA. Sono possibili le installazioni di serre ai sensi della LR 34/96. La particella n.254 ricade nel PTPR in zona di Paesaggio degli insediamenti Urbani

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
terreno agricolo n.85
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 85, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre. Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio agrario di rilevante valore"

Prezzo base d'asta: € 17.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
Porzione di capannone agricolo e area cicostante
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 254, Sub. 9, Categoria C6, Graffato 10 al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 254
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Agricola di PRG (zona E). Tale zona è normata dalla LR n.38/99 : indice di edificabilità 0,01mq/mq ,lotto minimo 3 HA. Sono possibili le installazioni di serre ai sensi della LR 34/96. La particella n.254 ricade nel PTPR in zona di Paesaggio degli insediamenti Urbani
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
terreno agricolo n.63
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 63, Porz. AA, Qualità serra - Fg. 139, Part. 63, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto

alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre. La particella è interessata dal vincolo attenzione per pericolo di inondazione Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio agrario di rilevante valore"

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
Terreno agricolo n.138
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 138, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre. Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio degli insediamenti urbani"
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
Terreno agricolo n.143
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 143, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre. Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio agrario di rilevante valore"
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
terreno agricolo n.145
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 145, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre. Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio agrario di rilevante valore"
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12
Terreno Agricolo n.346
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 346, Porz. AA, Qualità serra - Fg. 139, Part. 346, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il terreno ricade in zona omogenea "E" di PRG (territorio agricolo) soggetto alle norme della LR 38/99 (indice fabbricabilità di 0,01 mq/mq e LR 34/96 per la realizzazione di serre. La particella è interessata dal vincolo attenzione per pericolo di inondazione Nella tavola B del PTPR il terreno è classificato "aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.. Nella Tav A di PTPR è ricadente nel "Paesaggio agrario di rilevante valore"

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno n.12, piano T /1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 254, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 254	Superficie	136,63 mq
Stato conservativo:	il corpo di fabbrica comprendente il sub 2 unitamente al sub.3 e sub.1 è in discrete condizioni di manutenzione . Si segnala che la porzione a piano terra , corrispondente al sub.1 ha le tamponature sul retro non intonacate.		
Descrizione:	Appartamento piano primo con scala di collegamento e accesso a piano terra. Facente parte di una costruzione multifamiliare in zona agricola		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 85, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	5740,00 mq
Stato conservativo:	La parte del terreno non occupato da serre non risulta coltivato		
Descrizione:	terreno agricolo n.85		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00**Bene N° 3 - Capannone**

Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 254, Sub. 9, Categoria C6, Graffato 10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 254	Superficie	101,00 mq
Stato conservativo:	il fabbricato ha uno stato conservativo normale, considerato le caratteristiche costruttive semplici		
Descrizione:	Porzione di capannone agricolo e area cicostante		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è occupato dal debitore		

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 63, Porz. AA, Qualità serra - Fg. 139, Part. 63, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	14380,00 mq
Stato conservativo:	La parte del terreno non occupato da serre non sembra coltivato		
Descrizione:	terreno agricolo n.63		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore.		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 138, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	170,00 mq

Stato conservativo:	incolto
Descrizione:	Terreno agricolo n.138
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 6 - Terreno

Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 143, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	non coltivato		
Descrizione:	Terreno agricolo n.143		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 7 - Terreno

Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 145, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	non coltivato		
Descrizione:	terreno agricolo n.145		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 8 - Terreno

Ubicazione:	Terracina (LT) - Strada dell'Amaseno 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 346, Porz. AA, Qualità serra - Fg. 139, Part. 346,	Superficie	8525,50 mq

	Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo	
Stato conservativo:	La parte del terreno non occupato da serre non sembra coltivato	
Descrizione:	Terreno Agricolo n.346	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	

























FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO N.12, PIANO T /1

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 14/05/2021
Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.108,13
Rogante: Tribunale di Treviso
Data: 10/02/2021
N° repertorio: 384
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 13/02/2024
Reg. gen. 6585 - Reg. part. 710
Quota: 1/1
Importo: € 12.000,00
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.395,91
Rogante: Giudice di Pace di Terracina
Data: 13/02/2024
N° repertorio: 28
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a latina il 21/03/2024
Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799
Quota: 1/1
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 14/05/2021
Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00

A favore di Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.108,13
Rogante: Tribunale di Treviso
Data: 10/02/2021
N° repertorio: 384

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024
Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799
Quota: 1/1

A favore di
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 14/05/2021
Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534
Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.108,13
Rogante: Tribunale di Treviso
Data: 10/02/2021
N° repertorio: 384

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 13/02/2024
Reg. gen. 6585 - Reg. part. 710
Quota: 1/1

Importo: € 12.000,00
A favore
Contro C
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.395,91
Rogante: Giudice di Pace di Terracina
Data: 13/02/2024
N° repertorio: 28

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024
Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799

Quota: 1/1

A favore di c Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 14/05/2021

Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.108,13

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 10/02/2021

N° repertorio: 384

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799

Quota: 1/1c

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 14/05/2021

Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.108,13

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 10/02/2021

N° repertorio: 384

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799

Quota: 1/1

A favore di

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 14/05/2021

Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.108,13

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 10/02/2021

N° repertorio: 384

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 14/05/2021

Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.108,13

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 10/02/2021

N° repertorio: 384

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799

Quota: 1/1

A favore di

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA DELL'AMASENO 12

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 14/05/2021

Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1534

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.108,13

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 10/02/2021

N° repertorio: 384

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a latina il 21/03/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5799

Quota: 1/1

A favore di c

Formalità a carico della procedura