

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

C.P. n. 82/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano

Commissari giudiziali:

Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Abitazione in Via Mediana Vecchia, n. 18, Residence Terra Felice

Terracina (LT)

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



CAPOBIANCO
GIUSEPPE
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Roma
Ingegnere
24.01.2024 18:44:56
GMT+01:00

Roma, data firma elettronica



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA.....	3
3. ISPEZIONE CATASTALE.....	4
4. DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE.....	5
5. COMMERCIALIZZABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	6
6. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI.....	7
7. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	8
8. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	11
9. CONCLUSIONI	12
ALLEGATI.....	12



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

C.P. n. 82/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano

Commissari giudiziali:

Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Abitazione in Via Mediana Vecchia, n. 18, Residence Terra Felice

Terracina (LT)

1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Via Acaia n.50 - 00183 Roma, a seguito di istanza ex art. 172 ultimo co. l. fall. da parte dei Commissari giudiziali Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi, autorizzata in data 23/10/2023 dal Giudice Delegato Dott.ssa Carmen Bifano, è stato nominato consulente tecnico al fine di procedere alla stima e alla verifica della conformità catastale e urbanistica dell'immobile intestato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED]

2. Identificazione dell'oggetto di stima

La stima ha per oggetto un'abitazione indipendente sita nel Comune di Terracina, Residence Terra Felice con accesso da Via Mediana Vecchia n.18, distinto in catasto fabbricati in Strada Regionale 148 Pontina, al foglio n.130, particella 391, sub 16, Abitazione in villino,



piano Terra e interrato, categ. A/07, classe 1, consistenza vani 11, rendita € 1.533,88, superficie mq 243 complessivi, mq 229 escluse aree scoperte.

3. Ispezione catastale

L'intestazione dell'immobile oggetto di stima, deriva dai seguenti atti:

- Atto di compravendita rep. 17346 del 12/04/2006 notaio Fabio Torina sede Roma (all. n.01), parte acquirente [redacted] con sede in Roma. Immobile oggetto di acquisto "villino sviluppatosi su due livelli collegati tra loro tramite scala interna, composto: • al piano seminterrato, di: cucina, tre camere, bagno, corridoio e disimpegno; • al piano terra di: salone doppio, tre camere, due bagni, portico e tettoia; • corte esterna destinata prevalentemente a giardino, sulla quale insistono: • piscina della lunghezza max di m 8 circa e larghezza max di m 4 circa ed antistante tettoia; • gazebo in muratura di forma esagonale; • ripostiglio – lavanderia della superficie di mq 6 circa". Detta unità immobiliare era pervenuta alla parte venditrice poco più di un anno prima "in forza dell'atto ai rogiti del Notaio Stefano Ermini di Roma in data 20/12/2004 al n. 27970"

L'immobile è venduto gravato " - dall'ipoteca volontaria iscritta a Latina in data 11/12/1991 al n. 3578 di form., a favore dell'allora Banco di S. Spirito (oggi Capitalia Spa); - dell'ipoteca volontaria iscritta a Latina in data 15/12/2000 al n. 4089 di form., a favore del Banco di Sardegna Spa. – In relazione alle formalità di cui innanzi, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che le stesse hanno natura cartolare per essere entrambe riferite a mutui già estinti (...) con atti autenticati nelle sottoscrizioni, rispettivamente, dal Notaio Stefan Ermini di Roma in data 22/07/2005, rep. n. 45166/5023, e dal Notaio Stefania Agostino di Roma in data 23/03/2006, rep. n. 41826 ..."

Dalla visura storica catastale (all. n.02), si rileva che l'unità immobiliare al momento della compravendita del 2006, così come rappresentata nell'ultima planimetria depositata in atti catastali il 15/12/2014 (all. n.03), deriva dalla fusione ed ampliamento degli originari 2 appartamenti (sub 3 e sub 4) e relative corti di pertinenza (sub 9, 10, 14 e 15), di cui all'accatastamento presentato in catasto il 08/10/1992 (all. n.04).

Dopo l'acquisizione del 12/04/2006 sull'immobile sono state apportate le seguenti modifiche e variazioni riportate nella visura storica catastale (all. n.02):



- Variazione toponomastica del 30/10/2015 aggiornamento della denominazione stradale in "Strada Statale 148 Pontina"
- Variazione toponomastica del 13/04/2016 aggiornamento della denominazione stradale in "Strada Regionale 148 Pontina";

Si osserva che la denominazione della strada riportata sulla segnaletica e cartografia stradale è "Via Mediana Vecchia"; sul cancello di accesso al Residence "Terra Felice" è indicato il numero civico 18.

- Con atto di fusione di società per incorporazione della Società [REDACTED] rep. 57153 del 24/10/2017, l'immobile viene intestato all'attuale proprietà [REDACTED]

Durante il sopralluogo del 22/01/2004 è stata riscontrata una sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria ultima in atti catastali (all. n.03) depositata con variazione del 06/11/2012, tranne che per il posizionamento di alcune porte delle camere da letto al piano terra. Si segnala la presenza di alcuni soppalchi realizzati nella parte più alta delle falde del tetto, utilizzati come posti letto rialzati.

4. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

- 1) Nell'atto di acquisto del 12/04/2006 (all. n.01), sopra citato, la parte venditrice dichiara: " ...che gli immobili in oggetto sono stati edificati in virtù della concessione edilizia n. 1857 rilasciata da Comune di Terracina in data 23/12/1989; - che, riguardo ai successivi interventi edilizi realizzati in assenza di concessione e/o provvedimento equipollente (portico, pensilina, gazebo, piscina, diversa distribuzione degli spazi interni, apertura e chiusura di porte e finestre, cambio della destinazione d'uso del piano S1), è stata presentata al Comune di Terracina – Ufficio Condono Edilizio, ai sensi della Legge n.326 del 24/11/2003 (...) domanda di condono edilizio in data 09/12/2004, protocollata dal Comune stesso con il n. 86868; (--) La parte venditrice dichiara altresì che, successivamente alla citata domanda di concessione in sanatoria, i predetti immobili non sono stati oggetto di ulteriori interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessioni, permessi, autorizzazioni o provvedimenti equipollenti. La medesima parte venditrice, come sopra rappresentata, si impegna e si obbliga nei confronti della parte acquirente: a) ad espletare tutte le formalità necessarie per l'ottenimento della richiesta concessione in sanatoria di cui innanzi ed a



pagare quanto dovuto sia a titolo di eventuale oblazione integrativa, sia a titolo di contributi di concessione, sollevando fin da ora la parte acquirente da ogni e qualsiasi obbligo a responsabilità al riguardo; b) a richiedere, a tutte sue cure e spese, il rilascio da parte delle competenti Autorità del certificato di abitabilità / agibilità degli immobili in oggetto impegnandosi ad ottenerlo nel più breve tempo possibile e ad effettuare, a sue cure e spese, tutti quegli interventi di qualsivoglia natura che dovessero essere richiesti dalle Autorità Sanitarie o Comunali per il rilascio del detto certificato”.

- 2) Nel precedente atto di provenienza notaio dott. Stefano Ermini di Roma rep. 44504/2004 (all. n.05), con il quale la ditta [REDACTED] aveva acquisito la proprietà dell'immobile in oggetto, all'art. 3 punto A) è meglio specificato che: *“gli immobili in oggetto, unitamente ai fabbricati di cui sono parte sono stati edificati in virtù di concessione edilizia n.1857 rilasciata dal Comune di Terracina in data 23 dicembre 1989 (il villino) e n.1910 rilasciata dal Comune di Terracina il data 22 marzo 1990 (il magazzino)”*
- 3) A seguito della domanda di sanatoria, richiamata nell'atto di acquisto ed acquisita al protocollo Condono Edilizio del Comune di Terracina con il n.86868 il 16/12/2004 (all. n.06), in data 12/03/2015 il Comune di Terracina ha rilasciato alla [REDACTED] permesso in Sanatoria n. 7724 (all. n.07) per l'avvenuta esecuzione dei lavori specificati negli elaborati e relazione tecnica aventi prot. n.83537 del 13/06/2005 (all. n.08).

Il locale deposito esterno risulta essere stata utilizzato quale abitazione, con dotazione di servizio igienico. Tale situazione non potrà essere sanata e andrà ripristinato lo stato dei luoghi così per come assentito.

Le planimetrie riportate nel progetto di sanatoria protocollato presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Terracina il 13/06/2005 con n.83537, sono identiche a quelle depositate in catasto e conformi allo stato dei luoghi, fatto salvo il succitato deposito esterno.

5. Commercibilità delle costruzioni

La domanda di sanatoria n.86868/2004 richiamata nell'atto di compravendita, è stata definita con il rilascio della concessione in sanatoria n.7724 del 12/03/2015 (all. n.07).



Accertata la conformità dello stato dei luoghi del villino con gli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria, l'intero complesso edificato è legittimo e commerciabile.

6. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

Terracina è famosa per il suo mare pulito e per le sue belle spiagge. È punto di partenza per interessanti gite al Circeo, a Sabaudia e a Sperlonga, ma vanta anche un'antica storia e un fascino che la porta ad essere meta molto amata non solo per il relax in spiaggia. Qui, da vedere, è sicuramente il Tempio di Giove Anxur, di cui oggi rimane qualche resto sul Monte Sant'Angelo, anche noto come Monte Giove. Da visitare anche il Duomo di Terracina, il Foro Romano ancora ben conservato e la via Appia.

Il residence "Terra Felice" anche se appartenente al Comune di Terracina, confina ed è più vicino alla città di San Felice Circeo. Rispetto al famoso litorale, il complesso turistico è posto a circa m 500 verso l'interno. Le abitazioni sono quasi totalmente destinate a casa vacanze, non sono presenti particolari attrezzature turistiche ad eccezione di un campo da tennis e uno di calcetto in terra battuta.

L'attuale composizione dell'appartamento oggetto di stima, deriva dalla fusione di due appartamenti adiacenti. Questi, mentre sono stati uniti al piano terra tramite la realizzazione di una apertura sul preesistente muro divisorio, risultano invece separati al piano interrato.

I locali interrati sono stati trasformati in abitazione, sanati con la citata concessione n. 7724/2015. Dall'ampliamento della superficie residenziale non è conseguita una conformazione ottimale degli ambienti. L'accesso dal giardino porta ad un disimpegno da dove si accede ad una camera con bagno ed al soggiorno composto da due vani comunicanti tramite un'apertura realizzata sulla parete divisoria dei precedenti due appartamenti. Dal disimpegno si accede, tramite scala, alla cucina nel piano interrato. L'unica apertura verso l'esterno della cucina si affaccia su un'altra scala che conduce al giardino. Dal Soggiorno a piano terra, tramite un corridoio, si arriva ad un'altra scala che porta al piano interrato dell'altro preesistente appartamento ed a due stanze da letto comunicanti, con disimpegno e bagno comune. La finestra di una camera si affaccia sulla scala interna. La parte interrata di questa zona del villino è composta da un corridoio ed un bagno senza finestre, due camere e una cameretta trasformata in un secondo bagno. Le finestre delle camere si aprono su bocche di lupo.



Alla data del sopralluogo del 22/01/2004, l'immobile appariva abbandonato da diverso tempo, il giardino invaso da erbacce e rovi.

7. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

La stima verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite sul mercato immobiliare nella stessa zona.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Al fine di determinare, quindi, i valori base di stima, si è effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Per una attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia delle Entrate.

Sul mercato immobiliare sono stati reperiti i seguenti immobili offerti in vendita:

- 1 - Residence "Terra Felice" - Appartamento al piano terra con giardino costruito nel 2010 (all. n.09a), composto da soggiorno con angolo cottura, camera con bagno, cameretta, bagno, patio esterno. Superficie mq 55. Prezzo offerto € 195.000 - Valore unitario €/mq 3.545;
- 2 - Residence "Terra Felice" - Appartamento al piano terra con giardino costruito nel 2010 (all. n.09b), composto da soggiorno, angolo cottura, una camera con bagno, una cameretta, un bagno, giardino, portico ripostiglio, posto auto e garage. Superficie mq 63. Prezzo offerto € 195.000 - Valore unitario €/mq 3.095;



- 3 - Residence "Terra Felice" – Villino angolare su due livelli con ampio giardino (all. n.09c) composto da: Piano terra soggiorno, cucinotto; al piano superiore due camere, bagno, balcone. Superficie mq 80. Prezzo offerto € 199.000 – Valore unitario €/mq 2.488;
- 4 - Villa situata all'interno di un curato residence lato mare (all. n.09d), Piano terra composto da soggiorno-pranzo con camino, cucina abitabile, bagno, portico esterno, giardino e posti auto; Piano primo tre camere, bagno, balcone; piano secondo una camera, bagno, terrazza. Superficie mq 196. Prezzo offerto € 390.000 – Valore unitario €/mq 1.990;

La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha rilevato nel primo semestre 2023 per ville e villini in normale stato di manutenzione, per la zona E3, microzona 4 del Comune di Terracina, ove è sito l'immobile oggetto di stima, valori di mercato compresi tra €/mq 1.650 e 2.450 (all. n.10a); nella zona D1 microzona 3 del Comune di San Felice Circeo che si estende sulla fascia costiera, adiacente al residence "Terra Felice", i valori di mercato della stessa tipologia di immobili sono compresi tra €/mq 2.850 e 4.200 (all. n.10b).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle abitazioni oggetto di stima, con riferimento a:

Localizzazione:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Posizione:

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.
- Prospicienza.
- Altezza dal piano stradale.

Tipologiche:



- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

Produttive:

- *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.*
- *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.*
- *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.*
- *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.*
- *Modalità di pagamento del prezzo richiesto.*
- *Presenza di mutui bancari.*
- *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.*

Dall'indagine effettuata è risultato che i valori offerti per gli immobili simili della zona "Terra Felice", sono influenzati dalla vicinanza con San Felice Circeo, generalmente di maggior valore rispetto al Comune di Terracina. Considerando lo sconto che generalmente viene applicato al prezzo offerto al fine di concludere la transazione, si ritiene che alle abitazioni in ville o villini edificati all'interno del residence "Terra Felice", sia applicabile il valore unitario di €/mq 2.650, corrispondente alla media dei valori pubblicati dall'OMI – Agenzia Delle Entrate, massimo del Comune di Terracina e minimo per il Comune di San Felice Circeo.



Ciò detto dovendo stabilire il prezzo applicabile allo specifico immobile da stimare, si deve considerare la distribuzione disorganica degli ambienti, lo stato d'uso e le condizioni al limite di abitabilità degli ambienti interrati non sufficientemente areati, per i quali si ritiene necessario predisporre appositi impianti di areazione ed opere per l'eliminazione dell'umidità di risalita. Pertanto il valore unitario definito applicabile per il residence "Terra Felice", sarà ridotto del 20%, quindi applicabile al fabbricato oggetto di stima il valore unitario arrotondato in €/mq 2.100,00.

8. Calcolo del valore del complesso immobiliare

Per il calcolo del valore si devono considerare le diversità degli ambienti dell'immobile, applicando coefficienti di parametrizzazione¹ alle superfici grafiche rilevate sulla planimetria depositata in catasto;

Piano	Descrizione vano od area	Area	Coeff. param.	Superficie commerciale
T	Abitazione	120,00	100%	120,00
S1	Locali seminterrati abitabili	104,00	60%	62,40
T	Portico	5,00	35%	1,75
1	Patio	22,00	35%	7,70
1	Tettoia	14,00	35%	4,90
1	Deposito	12,00	20%	2,40
1	Giardino (compreso piscina)	663,00	10%	66,30
Superficie commerciale totale mq				265,45

Applicando alla superficie commerciale dell'appartamento oggetto di stima arrotondata in mq 265, il valore unitario risultato dall'indagine di mercato pari ad €/mq 2.100,00, si può stabilire il valore commerciale del villino in € 556.500,00=.

Il valore risultante dovrà essere abbattuto della spesa necessaria al fine della ricostituzione del locale deposito così per come autorizzato, tramite la demolizione del servizio igienico. Il costo presunto per tale operazione, incluse le demolizioni, i trasporti a discarica, i relativi oneri di discarica e le successive opere di ripristino del locale interno, è posto in c.t. pari, ad €6.500,00.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente è, quindi, stimato pari ad **€550.000,00=**.

¹ Coefficienti parametrici desunti da: "istruzioni tecniche Banca Dati Quotazione OMI"



9. Conclusioni

L'immobile oggetto di stima per essere abitato necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione interna all'abitazione e nel giardino. La documentazione catastale è completa così come quella relativa al titolo abilitativo della costruzione. Con le limitazioni di cui alle precedenti considerazioni non risultano particolari difformità ostative alla vendita.



il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Allegato 01 – Atto di compravendita rep. 17346 del 12/04/2006

N. 17346 del Repertorio

N. 7939 della Raccolta

ASTE GIUDIZIARIE®
COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2006 (duemilasei), il giorno 12 (dodici) del mese di aprile.

In Roma, nel mio studio sito al Viale Liegi n. 34

avanti a me, Avv. Fabio TORINA, Notaio in Roma, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletti e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni avendovi i Comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunciato.

sous presenti i Signori:

• [REDACTED]

[REDACTED] il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della:

[REDACTED]

[REDACTED] presso la quale è domiciliato per ragione della carica, capitale sociale Euro 10.000,00.- interamente versato, C.F. e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma, munito dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, quali risultano dal vigente statuto sociale;

causali Ing. Piero, nato a Monterotondo (RM) il giorno

1



maggio 1970. Il quale interviene al presente atto nella sua
qualità di consigliere di amministrazione della;
- [REDACTED] con
sede in [REDACTED] presso la qua-
le è domiciliato per ragione della carica. capitale sociale
Euro 2.000.000,00.-; interamente versato. l'edice fiscale e
numero di iscrizione al Registro del Tribunale di Roma
in esecuzione della delibera del Consiglio di
Amministrazione in data 16 marzo 2006 che, per estratto au-
tentico, si allega al presente atto sotto la lettera "A",
omessa la lettura per dispensa avuta dai Componenti.
I Componenti della cui identità personale, qualifica e po-
teri lo Notaio sono certo, col presente atto convengono e
stipulano quanto segue:
1. [REDACTED] come sopra rappresentata,
vende e trasferisce alla [REDACTED] che, come
sopra rappresentata, accetta ed acquista le seguenti porzioni
immobiliari facenti parte del complesso residenziale denomi-
nato "Terra Felice" sito in Comune di Terracina (LT), loc.
Maceda del Piano o "Battimento" Strada Prov.le Terracina -
San Felice Circeo Km.10,800 e precisamente:
- villino, sviluppatosi su due livelli collegati tra loro
tramite scala interna, composto:
- al piano seminterrato, di cucina, tre vani, bagno, cor-
ridoio e disimpegno;
2.



* al piano terra, di: salotto doppio, tre camere, due bagni, portico e tettoia;

- corte esterna destinata prevalentemente a giardino, nulla quale insistono;

* piscina della lunghezza max di ml. 8 (otto) circa e larghezza max di ml. 4 (quattro) circa ed antistante tettoia;

* archio in muratura di forma esagonale;

* ripostiglio - lavanderia della superficie di mq. 6 (sei) circa;

il tutto confinante con terrapieno, con distacchi per tre lati su strada privata di collegamento con Via Terracina, salvo altri.

Gli immobili in oggetto sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Terracina, al foglio 110, particella 331, sub.

13, Strada Prov.le Terracina - San Felice Circeo, km. 10,000, n. 18, cat. A/7, cl. 1, vani 11, R.C.E. 015334401.

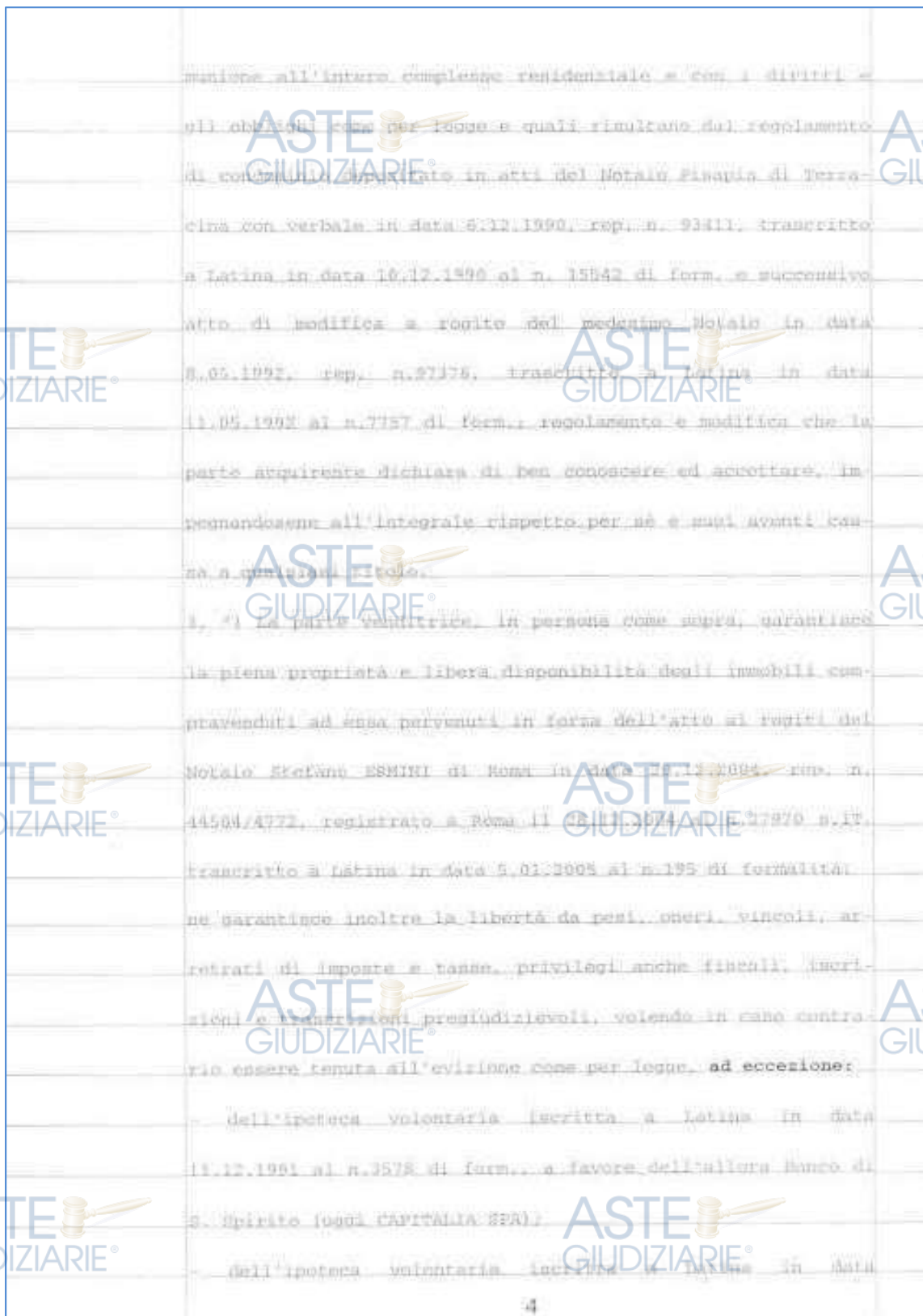
Segue delle seguenti variazioni:

- n. 26698.1/2004 del 15.12.2004 (prot. n. LT0250714);

- n. 15443.1/2005 del 17.11.2005 (prot. n. LT02052791).

2. Il Quanto in oggetto è compravenduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto, con ogni accessione e pertinenza, usi, azioni e ragioni, annessi e connessi, servitù attive e passive ed in quanto legalmente costituito come posseduto dalla parte venditrice e noto alla parte acquirente, con la cambiale prima per quota delle parti, spasi, locali ed accessori in co-

3





15.12.2008 al n.4824 di Form... a favore del BANCO DI SARDEGNA SPA;

In relazione alla vendita dei beni immobili, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che le stesse hanno natura cartolare per essere entrambe riferite a mutui già estinti e per le quali le Banche Mutuanti hanno già rilasciato il proprio consenso alla loro totale cancellazione con atti autenticati nelle sottoscrizioni, rispettivamente, dal Notaio Stefano EMINI di Roma in data 22.07.2005, rep. n.45166/021, e dal Notaio Stefania AGOSTINO di Roma in data 21.03.2006, rep. n.45166/021, con l'ulteriore precisazione che i relativi annotamenti sono ancora in corso a cura dei predetti Notai e che comunque essa Società venditrice rimane impegnata ad ottenerli nel più breve tempo possibile a tutte sue cure e spese.

Il possesso legale e materiale degli immobili venduti è trasferito alla parte acquirente da oggi stesso per tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi.

5. * Il prezzo della presente vendita è stato fissato a convenute nella somma di € 1.000.000,00.

La parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente alla quale ha rilasciato ampia e liberatoria quietanza di saldo.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale con cui è iscritta al Conservatore del Registro Immobiliare del competente Conservatore del Registro Immobiliare del Tribunale di Roma in data 15.12.2008 al n.4824 di Form...

5

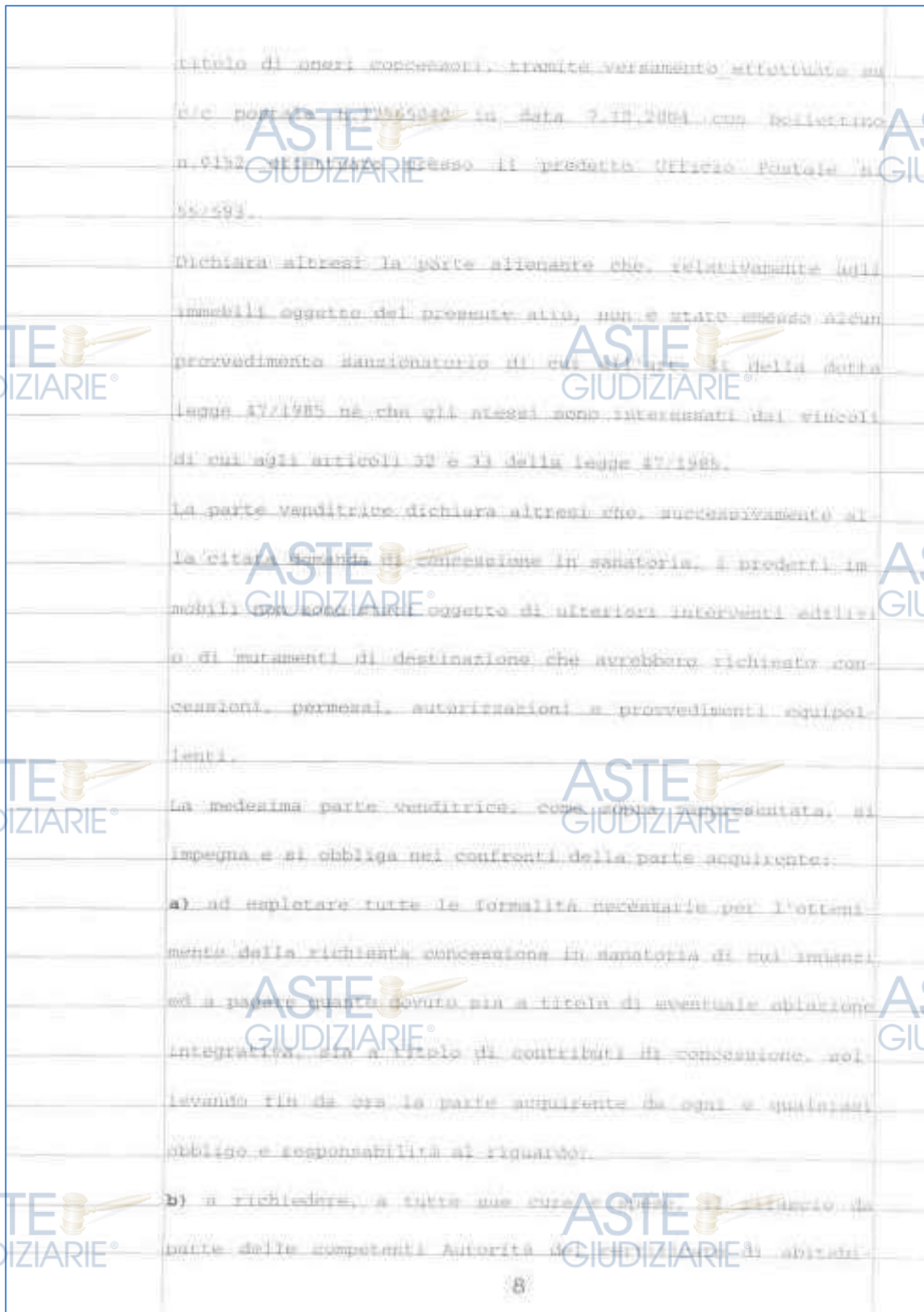


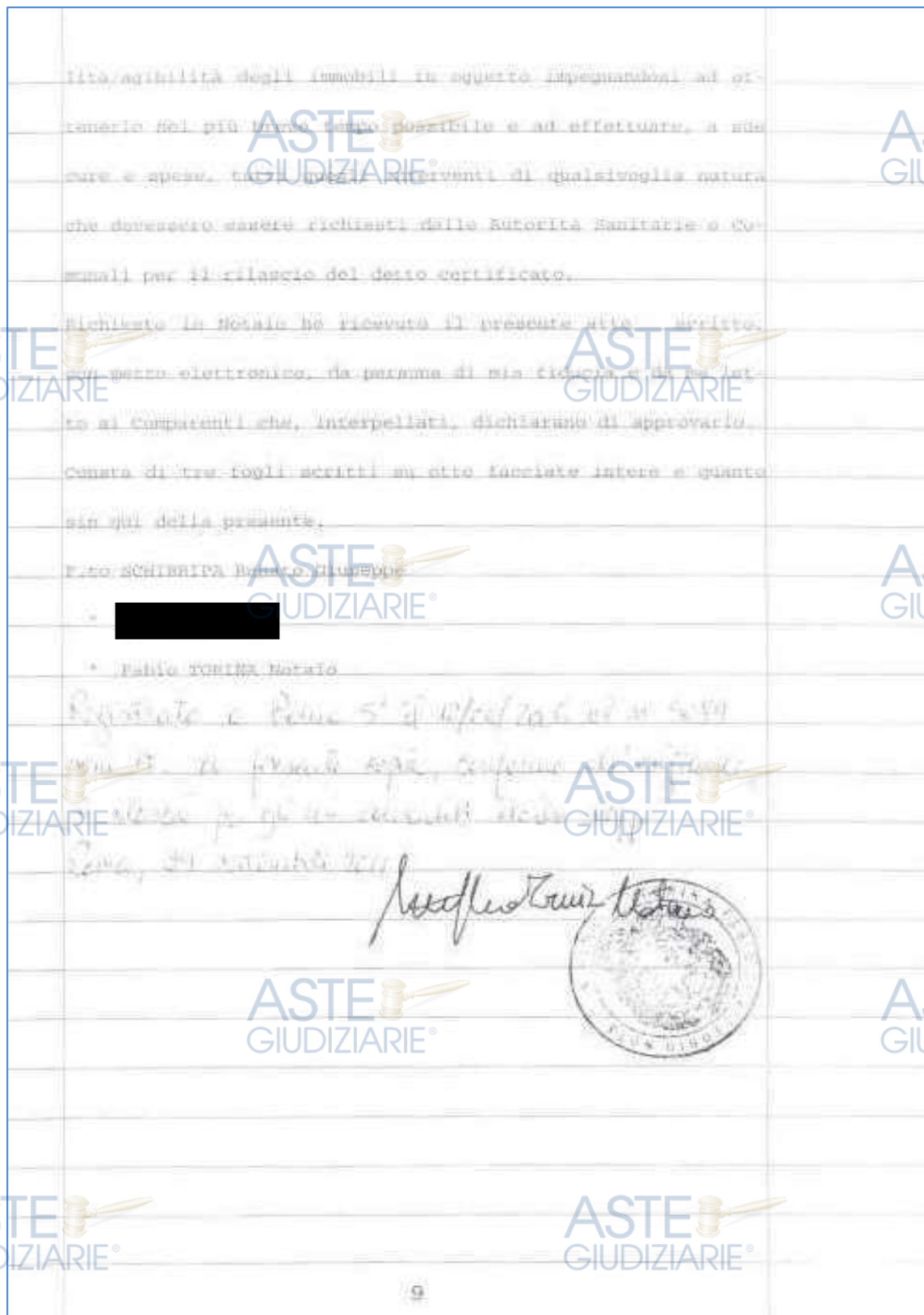
responsabilità al riguardo.	
7. "1. Le spese e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.	
8. "3 Il presente atto è soggetto all'imposta fissa di Registro. Trascrizione e Voltura ai sensi dell'art.40 del D.P.R. 26.4.1985 n.131, poiché esente l'imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) prevista per la cessione di porzioni di fabbricato non aventi caratteristiche di lusso in base ai criteri fissati dal D.M. 2.8.69.	
Al fini dell'applicazione della predetta imposta IVA, il legale rappresentante della società venditrice, edotto sulle sanzioni previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 47 e 48 del predetto D.P.R. dichiara che la Società dallo stesso rappresentata ha per oggetto esclusivo o principale la compravendita di immobili, attività prevalentemente svolta.	
9. "1 A norma del Testo Unico sull'Edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.382 e della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni, la parte venditrice, in persona come sopra, avuta visione degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, presta solenne ammonezione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del predetto D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiara:	
- che gli immobili in oggetto sono stati acquisiti in virtù	



della concessione edilizia n. 1857 rilasciata dal Comune di
Terracina in data 23.12.1983;
- che, riguardo ai successivi interventi edilizi realizzati,
in assenza di concessione e/o provvedimento equivalente,
ipertico, pensilina, garage, piscina, diversa distribuzione
degli spazi interni, apertura e chiusura di porte e finestre,
muta la destinazione d'uso del piano 311, e che, per
sentita al Comune di Terracina - Ufficio Condono Edilizio, al
senso della Legge n.326 del 24.11.2001 - Testo coordinato del
D.L. 30.05.2003 n.189 - nonché della Legge Regionale del La-
zio n.12 dell' 8.12.2004, domanda di condono edilizio in data
9.12.2004, protocollata al n. 55523, e che, stesso con il n. 55523;
- che, in relazione alla domanda di cui innanzi, è stata cor-
risposta:
" l'intera oblazione di
L. tramite versamento effettuato su
c/c postale n.255000 in data 7.12.2004 con bollettino n.0153
effettuato presso l'Ufficio Postale n. 55/523;
" la somma di
dovuta, sempre a titolo di oblazione, alla REGIONE
LAZIO, tramite versamento effettuato su c/c postale n.785011
in data 7.12.2004 con bollettino n.0151 effettuato presso il
medesimo Ufficio Postale n. 55/523;
" l'ulteriore somma
dovuta al Comune di Terracina

7







Allegato 02 – Visura Storica Catastale

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2023

Data: 11/12/2023 Ora: 9:50:08 Segue
Visura n.: T48544 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di TERRACINA (Codice: 120)
Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati
Foglio: 130 Particella: 391 Sub: 16

INTESTATO
1 GREEN NETWORK S.P.A. acq. in R.D.M. (RM) 1745152104* r.a. Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 13/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cat.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		130	391	16			A/7	1	11 vani	Totale: 243 m ² Totale valore area: 1.533,88	Euro 1.533,88	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2016 Particella 391 Foglio 130 da 130-2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO CAD n° 999-1/2016	
Indirizzo: STRADA REGIONALE 186 PONTINA Fiume Tevere					Particella		Mappa						
Note:					Annotazioni								

Mappa Terreni Correlati:
Codice Catastro: 130 - Foglio 130 - Particella 391

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cat.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		130	391	16			A/7	1	11 vani	Totale: 243 m ² Totale valore area: 1.533,88	Euro 1.533,88	Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in + metri del dato superficie.	
Indirizzo: STRADA REGIONALE 186 PONTINA Fiume Tevere					Particella		Mappa						
Note:					Annotazioni								

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2023

Data: 11/12/2023 Ora: 9:50:08 Segue
Visura n.: T48544 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cat.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		130	391	16			A/7	1	11 vani	Totale: 243 m ² Totale valore area: 1.533,88	Euro 1.533,88	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2015 Particella 391 Foglio 130 da 130-2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO CAD n° 999-1/2015	
Indirizzo: STRADA REGIONALE 186 PONTINA Fiume Tevere					Particella		Mappa						
Note:					Annotazioni								

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cat.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		130	391	16			A/7	1	11 vani	Totale: 243 m ² Totale valore area: 1.533,88	Euro 1.533,88	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2005 Particella 391 Foglio 130 da 130-2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO da 1343-1/2005	
Indirizzo: STRADA REGIONALE 186 PONTINA Fiume Tevere					Particella		Mappa						
Note:					Annotazioni								

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cat.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		130	391	16			A/7	1	11 vani	Totale: 243 m ² Totale valore area: 1.533,88	Euro 1.533,88	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2004 Particella 391 Foglio 130 da 130-2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO da 1343-1/2004	
Indirizzo: STRADA REGIONALE 186 PONTINA Fiume Tevere					Particella		Mappa						
Note:					Annotazioni								



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2023

Data: 11/12/2023 Ora: 9:50:08 Segue:
Visura n. 148644 Pag. 3

Indirizzo: STRADA PROV. LE TERRACINE A S. FELICE (RM) (VIA) P.zza T.61
Numero: **Partire:** **Modulo:**
Assinatore: **Assinatore di ruolo (procedura):** (148644) (2000)

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/10/2017

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA: Atto del 24/10/2017 Protocollo ufficiale GENESIO VIGORIO S.p.A. ROMA (RM) Registro n. 57151 - 01/00000000000000000000 Nota presentata con Modulo Unico n. 17314.1.2017 Registro PI di LATINA (LT) del 02/11/2017

Situazione degli intestati dal 12/04/2006

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 - Fino al 24/10/2017

DATI DERIVANTI DA: Atto del 12/04/2006 Protocollo ufficiale TORINA PIRELLA S.p.A. ROMA (RM) Registro n. 17346 - COMPRAVENUTA Nota presentata con Modulo Unico n. 7635.1.2006 Registro PI di LATINA (LT) del 20/04/2006

Situazione degli intestati dal 20/12/2004

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 - Fino al 20/12/2004

DATI DERIVANTI DA: Atto del 20/12/2004 Protocollo ufficiale EMINENT STEFANO S.p.A. ROMA (RM) Registro n. 46594 - COMPRAVENUTA Nota presentata con Modulo Unico n. 102.1.2005 Registro PI di LATINA (LT) del 06/01/2005

Situazione degli intestati dal 15/12/2004

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 - Fino al 15/12/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 - Fino al 15/12/2004

DATI DERIVANTI DA: Nota del 15/12/2004 Protocollo ufficiale EMINENT STEFANO S.p.A. ROMA (RM) Registro n. 46594 - COMPRAVENUTA Nota presentata con Modulo Unico n. 102.1.2005 Registro PI di LATINA (LT) del 06/01/2005

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
Foglio 130 Particella 391 Subalterno 3; Foglio 130 Particella 391 Subalterno 4; Foglio 130 Particella 391 Subalterno 5; Foglio 130 Particella 391 Subalterno 10; Foglio 130 Particella 391 Subalterno 14; Foglio 130 Particella 391 Subalterno 15.

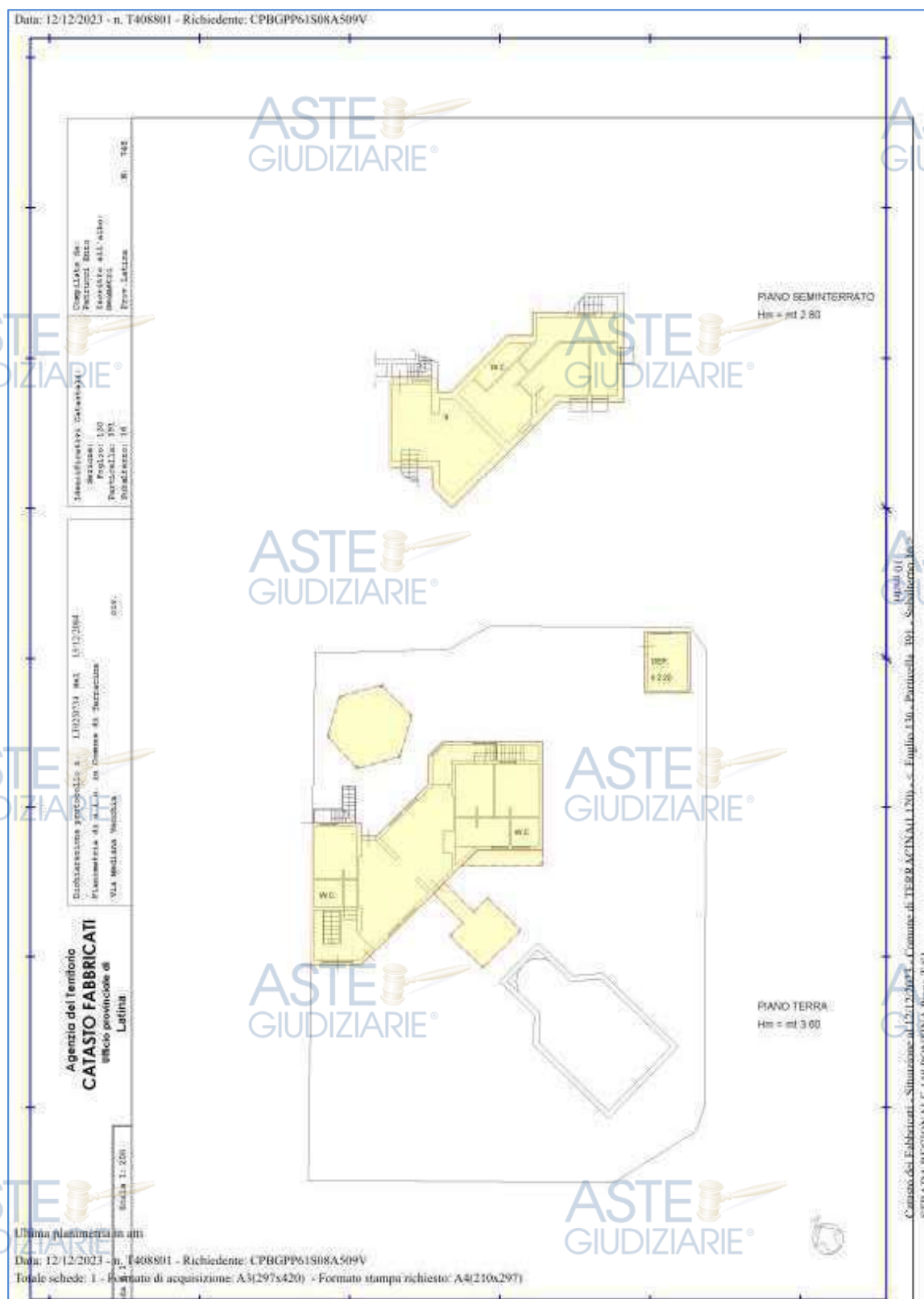
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2023

Data: 11/12/2023 Ora: 9:50:08 Fine
Visura n. 148644 Pag. 4

Visura elementare
Tributo speciale: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.
** Si intendono escluse le "superfici" di balconi, terrazze e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti*
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2011).

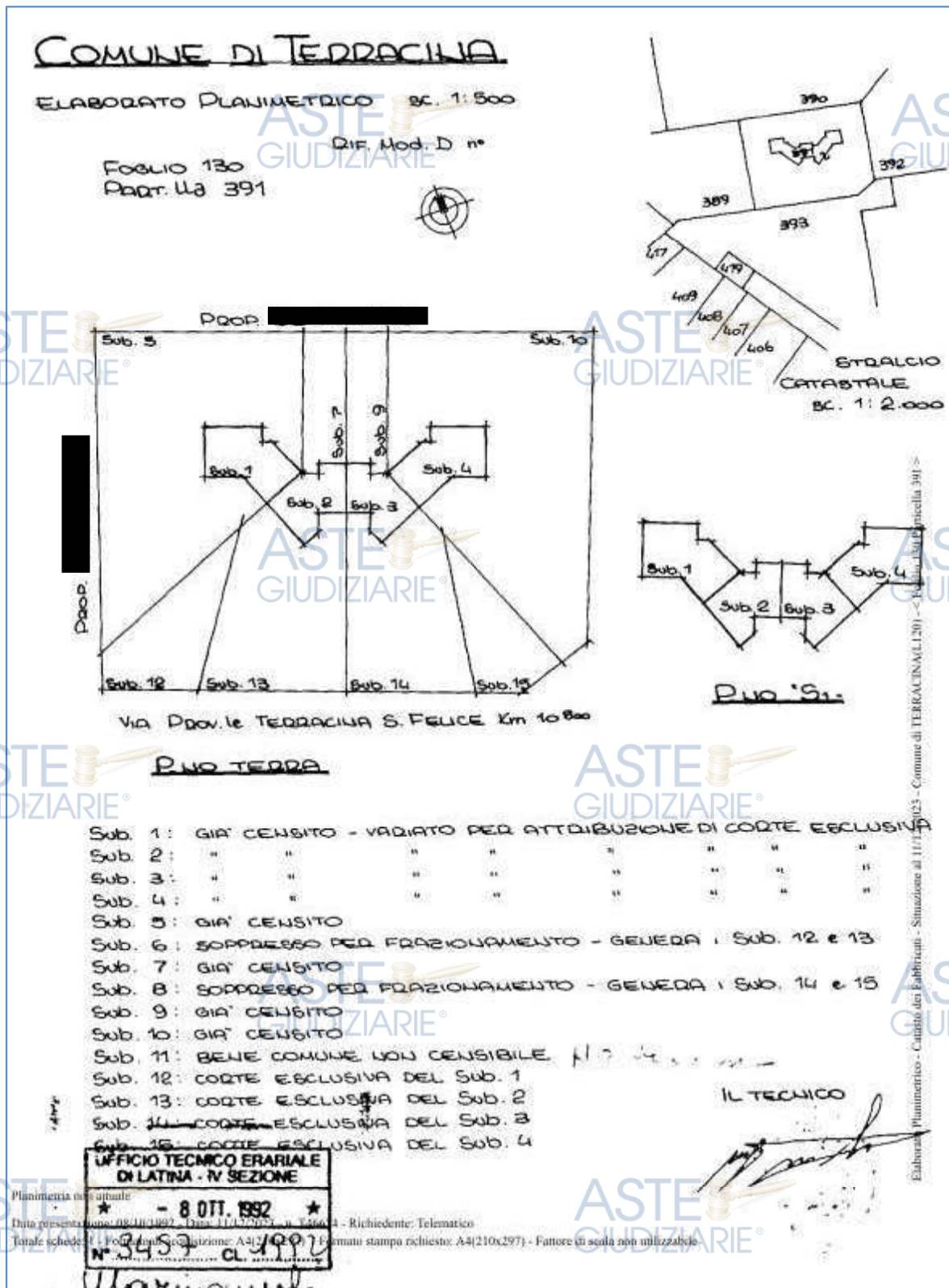


Allegato 03 – Planimetria ultima in atti catastali





Allegato 04 – Elaborato planimetrico del 08/10/1992 (situazione antecedente)





Allegato 05 – Atto di provenienza del 2004 (art. 3 punto A)

Repertorio n°44504 Raccolta n°4772

Stefano Ermini Notaio
P.le degli Eroi n.16-00136 Roma
Tel.0637351282-Fax 063973140
e-mail: sermini@notariato.it

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno venti del mese di
dicembre, in Roma, nel mio studio.
(Roma, 20 dicembre 2004)

Avanti a me Dott. STEFANO ERMINI, Notaio in Roma, con
studio in piazzale degli Eroi n.16, iscritto presso il
Collegio del Distretto Notarile di Roma, senza l'assistenza
dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fatta dai
comparenti con il mio consenso,

sono presenti:

- [redacted] nato a [redacted]
imprenditore, codice fiscale: [redacted] e
[redacted] nata a Roma il [redacted]
imprenditrice, codice fiscale: [redacted] entrambi
residenti in [redacted]
[redacted]
domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale
dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di
Amministratore Unico, munito dei necessari poteri, delle:

[redacted] con
sede in [redacted] capitale sociale
Euro 10.000, partita iva - codice fiscale e numero di
iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma

24.840 mila Lit.
20 dicembre 2004
Euro 20.000,00

[Signature]



garanzia di un mutuo il cui debito alla data odierna risulta
totalmente estinto.

Per la cancellazione di dette formalità è stato dato
incarico a me notaio.

La parte venditrice edotta sulle sanzioni penali
previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 cui
può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci dichiara
ai sensi degli articoli 47 e 48 del predetto D.P.R. e
garantisce:

A) che gli immobili in oggetto, unitamente ai fabbricati di
cui sono parte sono stati edificati in virtù di concessione
edilizia n.1857 rilasciata dal Comune di Terracina in data 23
dicembre 1989 (il villino) e n.1910 rilasciata dal Comune di
Terracina in data 22 marzo 1990 (il magazzino);

B) che relativamente ad opere effettuate in assenza di
licenza o concessione edilizia ha chiesto il rilascio della
concessione in sanatoria, giusta domanda presentata al comune
di Terracina - Ufficio Condono Edilizio - in data 9 dicembre
2004, prot.n.86868, da valere altresì quali estremi della
relativa concessione in sanatoria, ai sensi del dodicesimo
comma dell'art.35 della legge 28 febbraio 1985 n.47,
dell'art.39, IV comma della legge 23 dicembre 1994 n.724 e
della legge 326 del 24 novembre 2003 e successive modifiche e
integrazioni, se ne ricorrano le condizioni, affermando la
parte venditrice e dandone atto la parte acquirente che:



Allegato 06 – Domanda di Concessione in Sanatoria prot. 86868/2005

Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi.

Numero progressivo 1 (il numero progressivo va indicato nei versamenti relativi all'oblazione e all'anticipazione degli oneri concessori) Modello 1 d-3

RISERVATO AL COMUNE		
	Denominazione	Codice ISTAT
Regione		
Provincia		
Comune		
N. Protocollo		

Dati relativi al richiedente:

Cognome o denominazione _____
Nome _____
Codice Fiscale _____
Residenza anagrafica _____
Comune _____
Via e numero civico _____

Dati relativi all'illecito edilizio:

Localizzazione _____
Comune TERRACINA
Via e numero civico (in mancanza) Via Terracina (Terra Felice)
Catasto terreni foglio di mappa _____ numeri mappa _____
Catasto fabbricati foglio di mappa 130 numeri mappa 391 sub 4 E 5

Immobile soggetto a vincoli di tutela Si ☐ No ☒ Area demaniale Si ☐ No ☒

Descrizione sintetica dell'illecito edilizio
Trattasi di ampliamenti al fabbricato principale e realizzazione di garage retrostante l'abitazione, ripostiglio/lavanderia distaccato dal fabbricato principale.

Destinazione d'uso
(barrare la dizione che interessa)
Residenziale ☒
Non residenziale ☐ Destinazione _____

Data di ultimazione 12/12/2002

Tipologia di abuso 01

Stato dei lavori alla data del 31/03/2003 ultimato Si ☒ No ☐ parziale ☐

Stampa: CITTA' DI TERRACINA CONDONO EDILIZIO 16.DIC.2004 PROT. N. 86868



Allegato 07 – Concessione in Sanatoria n.7724/2015



CITTA' DI TERRACINA
Provincia di Latina

**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA, ATTIVITA'
PRODUTTIVE SOCIO-CULTURALI, TURISTICHE E SPORTIVE**
SETTORE VIGILANZA EDILIZIA
Servizio Condoni Edilizi

PERMESSO IN SANATORIA

N. 7724 DEL 12 MAR 2015

IL DIRIGENTE




Vista la disposizione sindacale prot. n.44869/U del 01.09.2014 di nomina a Dirigente dell'intestato Dipartimento;

Vista la Legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge 28/2/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge 23/12/1994, n. 724;

Visto il D.L. 30.09.2003 n.269;

Vista la Legge 24.11.2003 n. 326;

Viste le Leggi della Regione Lazio n. 35/77, n. 76/85 e n.12/2004;

Visto il D.Lgs. n. 152 del 3/4/2006;

Visto il D.P.R. n.380/01, T.U. disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Visto il D.Lgs. n. 301 del 27/12/2002 - modifiche ed integrazioni al D.P.R. n. 380/01;

Vista l'istanza presentata da DELLA MARTERA ANTONIO, in data 16/12/2004 con prot. n. 86868, intesa ad ottenere il rilascio della concessione edilizia a sanatoria, per opere abusive, realizzate in VIA S. FELICE - TERRA FELICE, distinte in catasto al foglio 130 mappale 391 sub 16, consistenti in: Ampliamento fabbricato residenziale e realizzazione gazebo, ripostiglio/lavanderia e portico, piscina, apertura e chiusura di porte e finestre, diversa distribuzione di spazi interni e cambio d'uso del piano seminterrato in superficie abitabile, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati tecnici, aventi prot. n. 83537 del 13/06/2005, redatti dal Geom. Petrucci Enzo C.F. PTRNZE46E05H836V, e nella documentazione allegata all'istanza stessa.

Vista la nota Sindacale prot.n.1804/1 del 23/6/98;

Viste le Deliberazioni di G.C. n.25/95, n.1244/96, n.252/02, n.78/04, n.473/06, n.491/06 e n. 335/07;

Visto che è stato assolto al pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione;

Visto che il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e sue modifiche ed integrazioni determinato in € 8.448,15, risulta interamente versato;

Visto che le opere sono di proprietà di [redacted] con sede in [redacted] rilascia il presente

PERMESSO IN SANATORIA

[redacted] per l'avvenuta esecuzione dei lavori sopradescritti e meglio specificati negli elaborati e relazione tecnica aventi prot. n.83537 del 13/06/2005, che si allegano quale parte integrante del presente atto, nonché nella documentazione allegata all'istanza di sanatoria.

E' fatto obbligo, per il titolare, di richiedere il certificato di agibilità ai sensi di legge.

Sono fatti salvi i diritti dei terzi.

IL TITOLARE

X DELEGA

[Signature]



IL DIRIGENTE

Dott. Giampiero Negossi

[Signature]

D219 9/A ml



Allegato 08 – Progetto di Sanatoria prot. 83537/2005

COMUNE DI TERRACINA

Via mediana Vecchia (Lott.ne "Terra Felice")

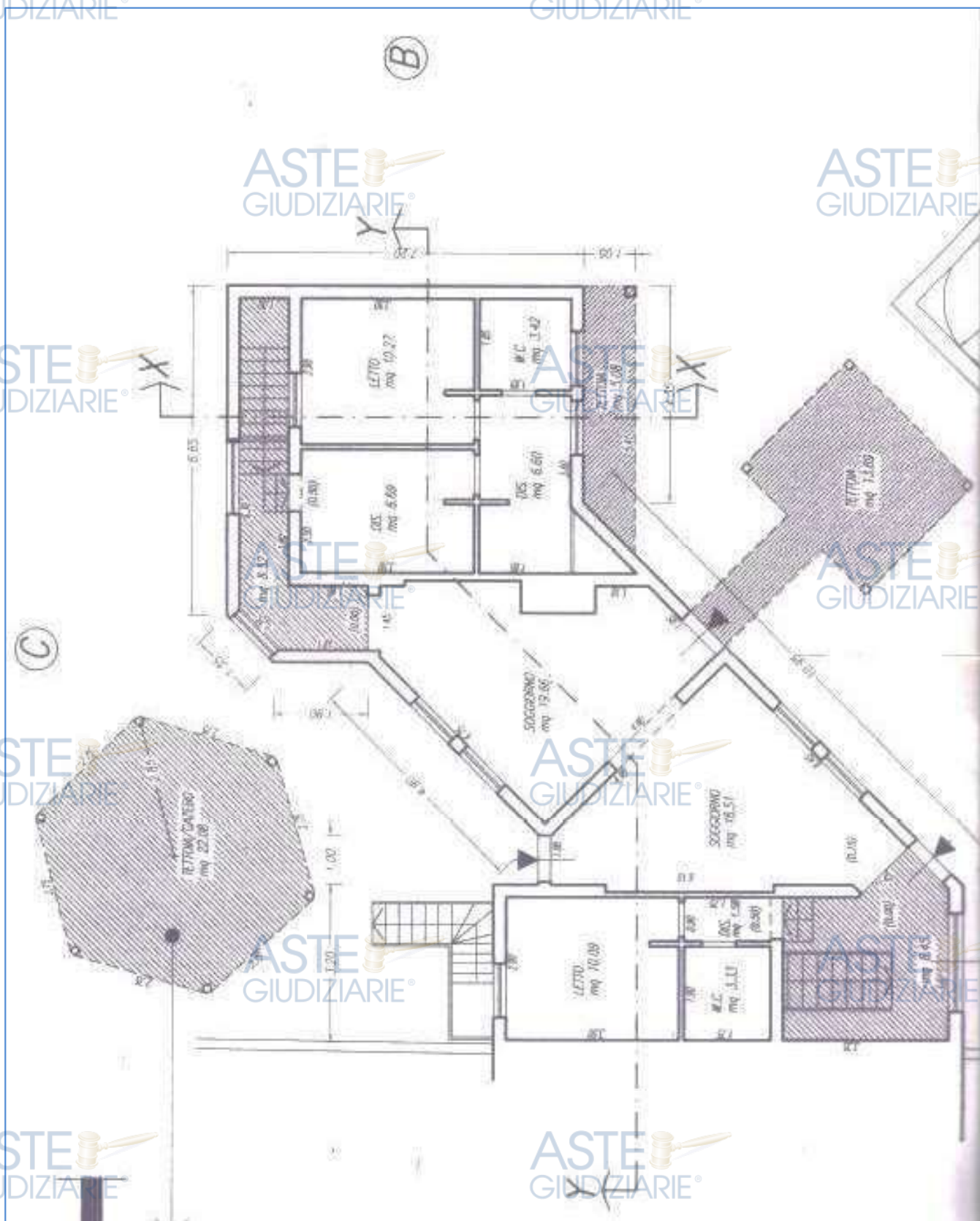
Richiedenti:

PROGETTO A SANATORIA AI SENSI DELLA
L.R. n° 12/04 (ex L. n° 326/03)

proprietario

CITTA' DI TERRACINA
13.06.05 083537
CONDONO EDILIZIO

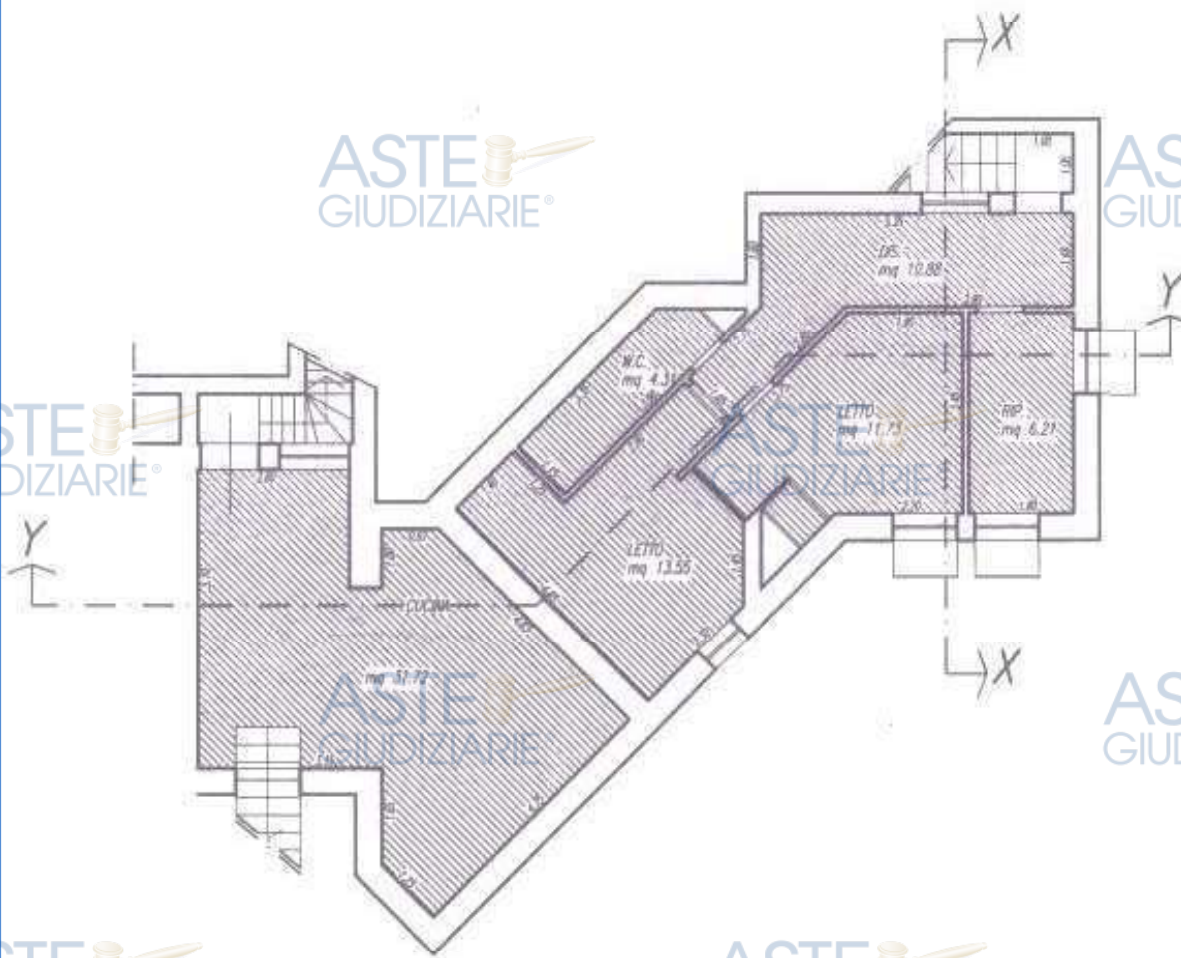
Geom. PETRUCCI Enzo cod. Fisc. : PTR NZE 46E05 HB36V
Studio Tecnico via Roma 308 - San Felice Circeo





PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Scala 1:100





Allegato 09a – Offerte di mercato - Appartamento Residence Terra Felice

The screenshot shows a real estate listing on the Aste Giudiziarie website. It features three photographs: a large front view of a two-story house with a green lawn, a smaller photo of the interior showing a kitchen and living area, and another photo of an outdoor terrace. The listing includes the title 'Appartamento Terrafelice, Borgo Hermada, Terracina', a price of '€ 195.000', and a description in Italian. The description mentions that the property is a two-story apartment with a garden, located in the 'Terra Felice' residence, and is being sold by the court. It also lists features like a swimming pool, garden, and parking space.

Appartamento Terrafelice, Borgo Hermada, Terracina

€ 195.000

Descrizione

APPARTAMENTO IN VENDITA RESIDENCE TERRA FELICE

NO AGENZIE! NO COMMISSIONI! IVA SU RENDITA CATASTALE!

All'interno del residence "Terra Felice", con servizio vigilanza h 24/24 a soli 500 metri dal mare, splendido appartamento al piano terra con giardino costruito nel 2010 classe energetica A+ totalmente ristrutturato.

Composto da soggiorno con angolo cottura a vista con piano cottura a induzione a lavastoviglie, 1 camera matrimoniale con bagno con doccia, 1 cameretta, 1 bagno, 100 mq. di terreno con piscina, patio esterno, giardino, doccia all'aperto.

Completa l'appartamento una condizionata appena installata con controllo a distanza, tende da sole, zanzariere, infisso esterno che dal suo giardino nuovo in alluminio, permette di vedere il giardino ben curato con luci lungo tutto il perimetro.



Il residence è tenuto con molta cura, ha una zona giochi per bambini, un campo da tennis e un campo da bocce, oltre ad un campo da basket.

La sua posizione gode di ottima esposizione ed è a soli 500 metri dal mare.

Caratteristiche

REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

EX-95706104 - 17/11/2023

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Appartamento | intera proprietà

SUPERFICIE

55 m² - Vedi dettaglio

LOCALI

5 (2 camere da letto, 3 altri), 2 bagni

PIANO

Piano terra

TOTALE PIANI EDIFICIO

2 piani

DISPONIBILITÀ

Libero

ALTRE CARATTERISTICHE

Reception - Cucina - Arredato - Giardino privato - Infissi esterni in doppio vetro / legno
Esposizione sud, est.

Costi

PREZZO

€ 195.000

SPESE CONDOMINIO

€ 109/mese

CAUDONE

Non indicata

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE

2010

STATO

Ottimo / Ristrutturato

RISCALDAMENTO

Autonomo

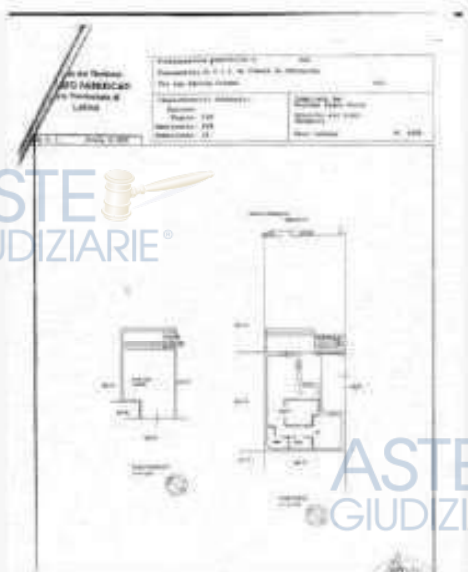
CLIMATIZZATORE

Freddo/caldo

EFFICIENZA ENERGETICA

A1 - 45 kWh/m² anno

Planimetria





Allegato 09b – Offerte di mercato - Appartamento Residence Terra Felice

ASTE GIUDIZIARIE

10/20 Foto 3/3 Foto multiple

Tri locale via Mediana Vecchia 23, Centro, San Felice Circeo

€ 195.000

Mutuo su misura per te
Formai: simulatore personalizzato gratuito

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO PIANO TERRA CON GIARDINO RES. TERRA FELICE

SAN FELICE CIRCEO A SOLO 550 METRI DAL MARE SPLENDOIDO APPARTAMENTO CON GIARDINO PRIVATO.

SAN FELICE CIRCEO ZONA RESIDENCE TERRA FELICE.

Venduto all'interno di un rifinito e curato Residence "Terra Felice" dotato di servizio di vigilanza 24/24 tutto l'anno oltre al servizio di videosorveglianza e a soli 550 metri dal mare splendido Appartamento al piano terra con giardino privato in ottimo stato di manutenzione tutto su unico livello.

L'immobile è composto da soggiorno con zona pranzo, angolo cottura e vista a tutto con uscita sul giardino privato, zona notte con 1 camera con letto a castello con aria condizionata, 1 bagno con doccia, 1 camera matrimoniale con aria condizionata con bagno con doccia all'interno.

Completata la proprietà un grande giardino privato dove si accede direttamente al garage privato, portico esterno, ripostiglio e posto auto. L'appartamento è dotato di impianto di aria condizionata in tutte le stanze, zanzariere e pacchetti fotografici.

La Residence è dotata di parcheggi condominiali, parco giochi per bambini, campo da tennis, pattinello e piscina.

La posizione dell'immobile è sovrano e 550 metri dalla spiaggia creando così una proposta esclusiva ed interessante anche per una famiglia con bambini.

Per informazioni su questo immobile contattare:

AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS S.A.S.
VIALE TOMMASEO TITTONI N° 84
0772/200000000

CELL 3394336011
immobiliare06muscirce@gmail.com

Caratteristiche:

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: 118 - 11/03/2023

CONTRATTO: Vendita

TIPOLOGIA: Appartamento | Interi proprietà | Classe Immobile signoria

SUPERFICIE: 83 m² - Vedi dettaglio.

LOCALI: 3 (2 camere da letto, 1 altro, 2 bagni, cucina ampio cottura)

PIANO: 2 piani; interrato (-1), Piano terra

TOTALE PIANTEDEGGIO: 1 piano

PACCHETTO AUTO: 1 in box privato/box in garage, 1 in parcheggio/garage comune

DISPONIBILITÀ: Libero

ALTRE CARATTERISTICHE:
Campo da tennis | Cancelli elettrici | Deposizione interna | Portiere intera giocata
Impianto tv centralizzato | Carina | Giardino privato | Infissi esterni in vetro / legno

Costi

PREZZO: € 195.000

SPESA CONDOMINIO: € 60/mese

CAUZIONE: Non richiesta

Efficienza energetica:

ANNO DI COSTRUZIONE: 2010

STATO: Buono / Abitabile

CILIMIZZATORE: Automatico, fredda/caldo

EFFICIENZA ENERGETICA:  175 kWh/m² anno

Planimetria





Allegato 09c – Offerte di mercato - Appartamento Residence Terra Felice

Villetta a Schiera in Vendita in Terra Felice a Terracina
Librale Circeo-Porto Badino

€ 199.000 Iva da € 669/mese
80 mq. 3 locali 1 bagno

Italiano English Español Français

Residence Terra Felice proponiamo la vendita di un grazioso villino angolare con ampio giardino ben curato arricchito con alberi ad alto fusto. L'immobile si sviluppa su due livelli: al piano d'ingresso soggiorno con doppia finestra, cucinotto con uscita al patio, al piano superiore troviamo 2 camere da letto, 1 bagno, balcone. Nelle vicinanze sono presenti campi di padel, spiaggia libera e stabilimento balneare provvisto anche di parcheggio, i negozi di prima necessità sono tranquillamente raggiungibili a piedi, che aspetti contattaci per ulteriori informazioni!

Caratteristiche immobile:

Metri quadri:	80
Locali:	3
Bagni:	1
Balcone:	Sì
Giardino:	privato
MQ Giardino:	300
Condizioni:	da ristrutturare
Anno di costruzione:	1970
Spese condominiali:	€ 40/mese
Stato al rogito:	libero
Classe energetica	

G DM 26/06/2015



Allegato 09d – Offerte di mercato - Appartamento in villa bifamiliare

Villa bifamiliare via San Felice Circeo, Centro, San Felice Circeo

€ 390.000

3+ locali, 198 m² superficie, 3 bagni

Mutuo su misura per te
Ritrovi la consulenza personalizzata che ti serve

DESCRIZIONE

VILLA RESIDENCE LATO MARE

Villa di ampia metratura, situata all'interno di un curato residence lato mare.
Piano terra con ampio salone con camino, sala pranzo, cucina abitabile e bagno.
Piano primo con 3 camere, bagno e balconi.
Piano secondo con camera, bagno ed ampia terrazza.
Completa la proprietà un giardino curato, portico esterno e posti auto.
Mediante un comodo viale interno, a soli 400 metri, si raggiunge la spiaggia ed a soli 500 metri si trovano i primi esercizi commerciali.



Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	205 - 20/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa bifamiliare Intera proprietà Classe immobile media
SUPERFICIE	185 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ (4 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina abitabile
PIANO	3 piani: Piano terra, da 1° a 2°
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	2 in parcheggio/garage comune
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Caminetto, Balcone, Terrazza, Impianto tv singolo, Parzialmente Arredato, Giardino privato, Infissi esterni in doppio vetro / PVC, Esposizione doppia

Costi

PREZZO	€ 390.000
SPESA CONDOMINIO	€ 40/mese
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1970
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	In attesa di certificazione

Planimetria





Mappa

Inserzionista

SCHEDA AGENZIA

Mutuo

Prezzo dell'immobile	Importo del mutuo	Tasso del mutuo	Durata del mutuo
390.000 €	273.000 €	3,7 %	30 anni

Rata da € 1.257 al mese

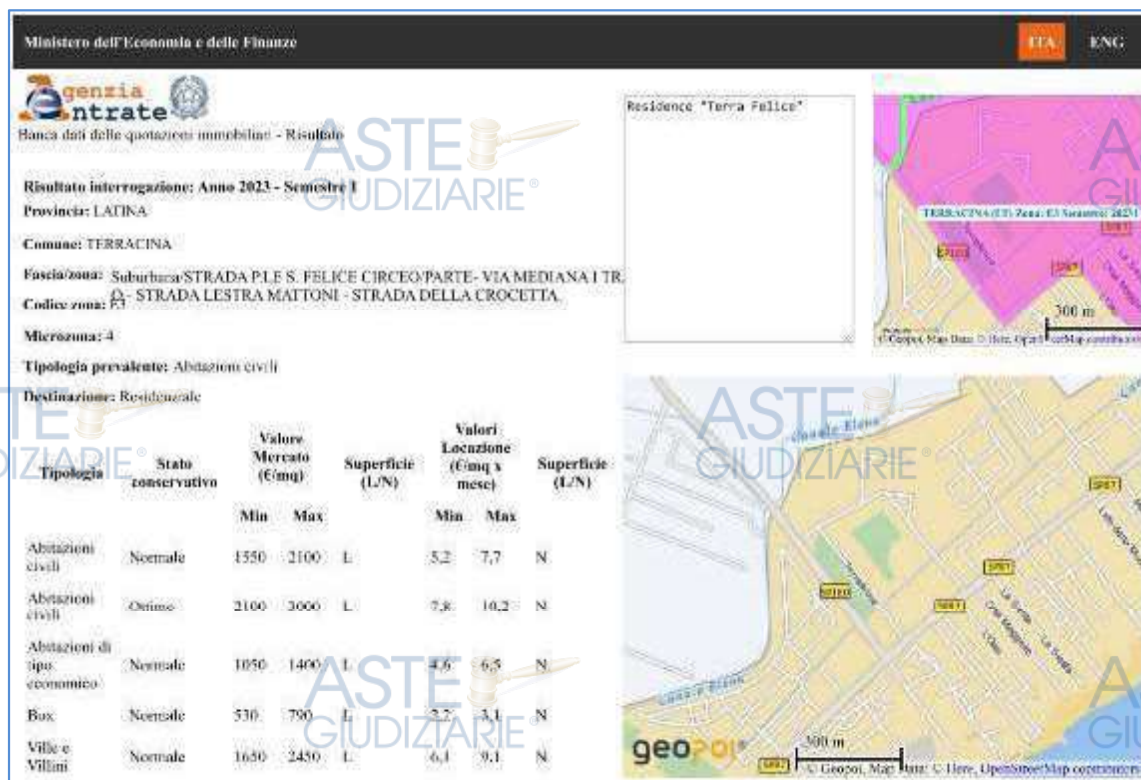
ANTICIPO € 117.000 (30%)
MUTUO € 273.000 (70%)

Vuoi sapere che mutuo puoi richiedere?

SCOPRILO SUBITO



Allegato 10a – Valori OMI Terracina



Allegato 10b – Valori OMI San Felice Circeo

