

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Polese Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 19/03/2024, il sottoscritto Ing. Polese Roberto, con studio in Viale XXI Aprile, 7 - 04100 - Latina (LT), email robertopolese@tiscali.it, PEC roberto.polese@ingpec.eu, Tel. 329 16 66 014, Fax 0773 484 256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Via Virgilio,7 - C/O Lido di Enea (Via Pontina, 104)

Trattasi della porzione di villino quadrifamiliare sita nel consorzio Lido di Enea, in località porto Badino poco distante dalla città di Terracina che nella viabilità interna alla lottizzazione é esattamente al civico n°7 di Via Virgilio. Dal cancello d'ingresso sulla predetta via, attraverso un viale pavimentato si giunge al giardino di questa unità abitativa (circa mq 179) e, per il tramite di un porticato coperto (circa mq 20,00), si giunge direttamente alla zona giorno di piano terra (circa mq 38) attraverso una ampia porta finestra vetrata con grata antintrusione.

Entrando ci si trova direttamente in un soggiorno con la scala aperta "a vista" che permette di raggiungere il superiore piano notte. Sulla sinistra di questo soggiorno, per un visitatore che entra in esso, vi é un salotto con TV e, sulla destra, una zona pranzo collegata direttamente con una piccola cucina (circa mq 4,30). La zona pranzo é illuminata direttamente con una finestra che affaccia sul giardino al quale é possibile accedervi anche da una porta-finestra della piccola cucina. Salendo la scala, al piano primo si sbarca in un corridoio (circa mq 3,30) che disimpegna una prima camera da letto singola (circa mq 10,30), una seconda camera da letto (circa mq 12,30), un bagno con doccia (circa mq 4,10) al termine del corridoio ed un'ultima camera singola (circa mq 11,60) che garantisce l'accesso al piccolo balcone (circa mq 3,0), anch'esso affacciante sul giardino privato della villetta.

Dal corridoio notte, attraverso una botola con scala retrattile, é possibile accedere ad un sottotetto che ha anche un piccolo bagno.(ALLEGATO 01)

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto é formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Via Virgilio,7 - C/O Lido di Enea (Via Pontina, 104)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente agli atti del procedimento esecutivo immobiliare una relazione notarile redatta in data 25/01/2024 dalla Dott.ssa Sartorelli Rossella, Notaio in Roma, Via Boezio n°16.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si veda l'atto notarile di provenienza (ALLEGATO 14)

CONFINI

L'unità immobiliare di cui al foglio 121, Particella 2271, Sub.4 e n°2275 graffata, confina con la Via Virgilio, con le particelle, stesso foglio numeri 469, 470 e 2160, nonché con i subalterni numeri 2,5,7. (ALLEGATO 02)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,30 mq	36,30 mq	1	36,30 mq	2,70 m	T
Abitazione	41,60 mq	53,50 mq	1	53,50 mq	2,70 m	1°
Soffitta	20,00 mq	23,60 mq	0,20	4,72 mq	1,60 m	2°
Veranda coperta	20,50 mq	20,50 mq	0,33	6,77 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1°
Giardino	179,20 mq	179,20 mq	0,05	14,34 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	6,50 mq	8,50 mq	0,35	2,97 mq	1,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				119,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,35 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1967 al 18/09/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 2271, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,74 Piano T,1 Graffato 2275
Dal 18/09/1986 al 07/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 2271, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 2,01 Piano T,1 Graffato 2275
Dal 07/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 2271, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 2,01 Piano T,1 Graffato 2275
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 2271, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 832,79 Piano T,1 Graffato 2275
Dal 13/08/2002 al 28/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 2271, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 735,95 Piano T,1 Graffato 2275
Dal 28/06/2005 al 21/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 2271, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 735,95 Piano T,1 Graffato 2275
Dal 21/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 2271, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 735,95 Piano T,1 Graffato 2275
Dal 09/11/2015 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 2271, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 108 mq

	Rendita € 735,95 Piano T,1 Graffato 2275
--	--

I dati catastali corrispondono a quelli reali. Si vedano le visure storiche catastali (ALLEGATO 03 e ALLEGATO 04)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	2271	4		A2	3	7,5	108 mq	735,95 €	T,1°	2275

Corrispondenza catastale

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

Si rimanda alla visione della planimetria catastale (ALLEGATO 05)

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'immobile é genericamente buono e, da questo punto di vista, non vi é nulla di significativo da segnalare ai fini del trasferimento.

PARTI COMUNI

L'immobile é facente parte del comprensorio abitativo turistico del Lido di Enea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura é una porzione di villino quadrifamiliare ubicato nel consorzio Lido di Enea in prossimità della frazione Porto Badino della città di Terracina. L'edificio edificato nella seconda metà degli anni '60 é realizzato con struttura portante mista muratura portante e pilastri in cemento armato con solai latero-cementizi e fondazioni dirette continue. Il solaio di copertura é del tipo inclinato con sottotetto ed é rivestito da manto di tegole. Dal punto di vista delle sue caratteristiche per il "contenimento energetico", considerando l'epoca di costruzione che é antecedente alla prima normativa emanata in tal senso (L.373/77), é inquadrabile come un involucro edilizio altamente "energivoro" e, come era consuetudine per questo tipo di costruzioni di "villeggiatura", é completamente mancante di un impianto fisso di climatizzazione invernale con la produzione di acqua calda sanitaria effettuata mediante boiler elettrico ad accumulo. Le pavimentazioni dell'abitazione ed i rivestimenti dei locali sanitari sono in gres porcellanato e/o ceramiche e/o monocotture, gli infissi interni sono in legno tamburato a finitura legno tanganika e quelli esterni in legno di abete di Douglas con vetro singolo e tapparelle oscuranti con avvolgibili in pvc. La scala di collegamento tra la zona giorno al piano terra e la zona notte al primo piano é un elemento "autonomo" realizzato in ferro con gradini in legno massello; quella di accesso all'ambiente sottotetto é del tipo metallica a botola retrattile.

L'Impianto elettrico é del tipo sfilabile con linee elettriche di forza elettromotrice e di illuminazione separate e protette da appositi magnetotermici differenziali, a monte dei quali, é presente l'interruttore con salvavita.

I terrazzamenti pavimentati a piano terra sono coperti parzialmente dal solaio del piano superiore e parte con struttura in legno con tavolato, rivestito di manto di tegole.

Il viale di accesso all'unità abitativa, con un cancello metallico dalla viabilità della lottizzazione é pavimentato e conduce ad un ampio giardino ben curato. A servizio dell'unità immobiliare é' presente anche un basso corpo di fabbrica in muratura (h= 1,90 m.), disposto a confine con l'unità abitativa simmetrica della quadrifamiliare, che contiene un piccolo deposito con locale bagno e doccia che hanno accessi solo dall'esterno dell'abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile di cui alla presente procedura é nella disponibilità dell'esecutato ed é utilizzata nel periodo estivo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1990 al 28/06/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		23/02/1991		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria RRII di Latina	14/12/2011	29275
				Reg. part.
				20062
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Latina	23/02/1991	21
				Vol. N°
				13486
Dal 28/06/2005 al 28/06/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Donato Pastorino	28/06/2005	35634
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria RRII di Latina	07/07/2005	21985
				Reg. part.
				11065
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 28/06/2005 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Donato Pastorino	28/06/2005	35634
				Raccolta N°
				18316
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria RRII di Latina	07/07/2005	21986
				Reg. part.
				11066
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Conservatoria RRII di Latina		
				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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Latina il 07/07/2005
Reg. gen. 21987 - Reg. part. 6585
Quota: 289000
Importo: € 289.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
- **Costituzione Fondo Patrimoniale** derivante da Atto notarile
Iscritto a Latina il 03/11/2014
Reg. gen. 23990 - Reg. part. 18702
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 27/10/2014
N° repertorio: 44646
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 13/03/2015
Reg. gen. 5089 - Reg. part. 685
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 814.102,08
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 05/03/2015
N° repertorio: 224
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 27/03/2015
Reg. gen. 6110 - Reg. part. 843
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 202.768,35
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 05/03/2015
N° repertorio: 297
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 31/07/2017
Reg. gen. 17575 - Reg. part. 2651
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.739.335,81

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 14/09/2015

N° repertorio: 21518

- **Domanda Giudiziale** derivante da Sentenza Tribunale Frosinone

Iscritto a Latina il 04/12/2019

Reg. gen. 27184 - Reg. part. 19856

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 26/10/2019

N° repertorio: 185

Note: Revoca Atti soggetti a trascrizione

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 22/01/2024

Reg. gen. 1602 - Reg. part. 1304

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Domanda Giudiziale Inefficacia Parziale**

Iscritto a Latina il 05/03/2015

Reg. gen. 5083 - Reg. part. 3868

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area é inquadrata nella Tav. n°7 del PRG del 1972 (Centro Urbano oltre Porto Badino) in "Zona C4 Espansione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato é stato realizzato in forza alla Licenza edilizia n°584 del 05/01/1967 (ALLEGATO 07) rilasciata dal Commissario Prefettizio del Comune di Terracina [REDACTED]; per il lotto n°52 della lottizzazione "Sundew" ed é stato anche rilasciato il permesso di abitabilità in data 22/09/1967.(ALLEGATO 08)

Nello specifico l'unità abitativa oggetto della presente procedura é porzione di una villetta quadrifamiliare per la quale risulta anche presentata un'istanza di sanatoria ai sensi della L47/85 a nome di Domenici Roberto

(ALLEGATO 09) avente riferimento di fascicolo n° D/756, con la quale si chiedeva di legittimare una Sup. utile abitabile (Su) di 4,40 mq ed una superficie per servizi ed accessori (Snr) di 3,42 mq. Per tale istanza di sanatoria, il Comune di Terracina in data 07/10/1996 con comunicazione protocollo n°86708 (ALLEGATO 11), chiedeva all'istante la documentazione per consentire la prosecuzione dell'istruttoria, ma agli atti non risulta sia stato dato seguito a tale richiesta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato di fatto, per quanto alla divisione interna degli ambienti di piano terra e per quanto a dimensione e posizione delle aperture finestrate nei prospetti, è difforme dagli elaborati di progetto (ALLEGATO 06) ma tali difformità sono comunque sanabili con SCIA ai sensi dell'art.36 DPR380/01.

Per quanto ai manufatti realizzati in giardino come deposito e locale bagno, interessati dall'istanza di sanatoria (ALLEGATO 10) di cui al menzionato fascicolo D/756 è rimasta sospesa alla richiesta di documentazione da parte del Comune di Terracina protocollo n°86708 del 07/10/1996. In base alle informazioni raccolte negli uffici tecnici comunali, è realistico ritenere che tale istanza possa essere "riattivata" al fine dell'ottenimento del titolo legittimante. Circa la tettoia lignea che è collegata all'edificio, non risultano titoli autorizzativi e si ritiene necessario prevedere il loro smontaggio/demolizione al fine di un completo ripristino di legittimità. Ovviamente, ai fini della stima, si dovrà tenere in debito conto di tali spese, oneri tecnici ed urbanistici che saranno da esborsare al suddetto fine.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobile facente parte del condominio Lido di Enea, il cui amministratore è il Dott. Massimo Donà il quale ha prodotto apposita certificazione che attesta non esserci pendenze di oneri condominiali da parte dell'esecutato per l'immobile oggetto del presente procedimento.(ALLEGATO 12)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

della stima. (VEDI ALLEGATO 14 valori osservatorio mercato immobiliare)

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Via Virgilio,7 - C/O Lido di Enea (Via Pontina, 104)

Trattasi della porzione di villino quadrifamiliare sita nel consorzio Lido di Enea, in località porto Badino poco distante dalla città di Terracina che nella viabilità interna alla lottizzazione é esattamente al civico n°7 di Via Virgilio. Dal cancello d'ingresso sulla predetta via, attraverso un viale pavimentato si giunge al giardino di questa unità abitativa (circa mq 179) e, per il tramite di un porticato coperto (circa mq 20,00), si giunge direttamente alla zona giorno di piano terra (circa mq 38) attraverso una ampia porta finestra vetrata con grata antintrusione. Entrando ci si trova direttamente in un soggiorno con la scala aperta "a vista" che permette di raggiungere il superiore piano notte. Sulla sinistra di questo soggiorno, per un visitatore che entra in esso, vi é un salotto con TV e, sulla destra, una zona pranzo collegata direttamente con una piccola cucina (circa mq 4,30). La zona pranzo é illuminata direttamente con una finestra che affaccia sul giardino al quale é possibile accedervi anche da una porta-finestra della piccola cucina. Salendo la scala, al piano primo si sbarca in un corridoio (circa mq 3,30) che disimpegna una prima camera da letto singola (circa mq 10,30), una seconda camera da letto (circa mq 12,30), un bagno con doccia (circa mq 4,10) al termine del corridoio ed un'ultima camera singola (circa mq 11,60) che garantisce l'accesso al piccolo balcone (circa mq 3,0), anch'esso affacciante sul giardino privato della villetta. Dal corridoio notte, attraverso una botola con scala retrattile, é possibile accedere ad un sottotetto che ha anche un piccolo bagno.(ALLEGATO 01)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 2271, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 2275

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

Valore di stima del bene: € 214.830,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Terracina (LT) - Via Virgilio,7 - C/O Lido di Enea (Via Pontina, 104)	119,35 mq	1.800,00 €/mq	€ 214.830,00	100,00%	€ 214.830,00
				Valore di stima:	€ 214.830,00

Valore di stima: € 214.830,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese ed oneri necessari al ripristino della legittimità con arrotondamento (demolizioni porzioni abusive e riallineamento con stato legittimato)	14830,00	€

Valore finale di stima: € 200.000,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Polese Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di Mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura storica Catasto Terreni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica Catasto Fabbricati
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato Grafico Titolo Edilizio
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titolo Edilizio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di Abitabilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Istanza Sanatoria presentata
- ✓ N° 10 Altri allegati - Descrizione sintetica opere da sanare
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta Comunale di Doc. integrativa alla sanatoria
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto Conto Condominio Lido di Enea
- ✓ N° 13 Altri allegati - Aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tabella valori O.M.I.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atto notarile di provenienza

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Terracina (LT) - Via Virgilio,7 - C/O Lido di Enea (Via Pontina, 104)
Trattasi della porzione di villino quadrifamiliare sita nel consorzio Lido di Enea, in località porto Badino poco distante dalla città di Terracina che nella viabilità interna alla lottizzazione é esattamente al civico n°7 di Via Virgilio. Dal cancello d'ingresso sulla predetta via, attraverso un viale pavimentato si giunge al giardino di questa unità abitativa (circa mq 179) e, per il tramite di un porticato coperto (circa mq 20,00), si giunge direttamente alla zona giorno di piano terra (circa mq 38) attraverso una ampia porta finestra vetrata con grata antintrusione. Entrando ci si trova direttamente in un soggiorno con la scala aperta "a vista" che permette di raggiungere il superiore piano notte. Sulla sinistra di questo soggiorno, per un visitatore che entra in esso, vi é un salotto con TV e, sulla destra, una zona pranzo collegata direttamente con una piccola cucina (circa mq 4,30). La zona pranzo é illuminata direttamente con una finestra che affaccia sul giardino al quale é possibile accedere anche da una porta-finestra della piccola cucina. Salendo la scala, al piano primo si sbarca in un corridoio (circa mq 3,30) che disimpegna una prima camera da letto singola (circa mq 10,30), una seconda camera da letto (circa mq 12,30), un bagno con doccia (circa mq 4,10) al termine del corridoio ed un'ultima camera singola (circa mq 11,60) che garantisce l'accesso al piccolo balcone (circa mq 3,0), anch'esso affacciante sul giardino privato della villetta. Dal corridoio notte, attraverso una botola con scala retrattile, é possibile accedere ad un sottotetto che ha anche un piccolo bagno.(ALLEGATO 01)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 2271, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 2275
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area é inquadrata nella Tav. n°7 del PRG del 1972 (Centro Urbano oltre Porto Badino) in "Zona C4 Espansione"

Prezzo base d'asta: € 200.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Via Virgilio,7 - C/O Lido di Enea (Via Pontina, 104)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 2271, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 2275	Superficie	119,35 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale dell'immobile é genericamente buono e, da questo punto di vista, non vi é nulla di significativo da segnalare ai fini del trasferimento.		
Descrizione:	<p>Trattasi della porzione di villino quadrifamiliare sita nel consorzio Lido di Enea, in località porto Badino poco distante dalla città di Terracina che nella viabilità interna alla lottizzazione é esattamente al civico n°7 di Via Virgilio. Dal cancello d'ingresso sulla predetta via, attraverso un viale pavimentato si giunge al giardino di questa unità abitativa (circa mq 179) e, per il tramite di un porticato coperto (circa mq 20,00), si giunge direttamente alla zona giorno di piano terra (circa mq 38) attraverso una ampia porta finestra vetrata con grata antintrusione. Entrando ci si trova direttamente in un soggiorno con la scala aperta "a vista" che permette di raggiungere il superiore piano notte. Sulla sinistra di questo soggiorno, per un visitatore che entra in esso, vi é un salotto con TV e, sulla destra, una zona pranzo collegata direttamente con una piccola cucina (circa mq 4,30). La zona pranzo é illuminata direttamente con una finestra che affaccia sul giardino al quale é possibile accedervi anche da una porta-finestra della piccola cucina. Salendo la scala, al piano primo si sbarca in un corridoio (circa mq 3,30) che disimpegna una prima camera da letto singola (circa mq 10,30), una seconda camera da letto (circa mq 12,30), un bagno con doccia (circa mq 4,10) al termine del corridoio ed un'ultima camera singola (circa mq 11,60) che garantisce l'accesso al piccolo balcone (circa mq 3,0), anch'esso affacciante sul giardino privato della villetta. Dal corridoio notte, attraverso una botola con scala retrattile, é possibile accedere ad un sottotetto che ha anche un piccolo bagno.(ALLEGATO 01)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile di cui alla presente procedura é nella disponibilità dell'esecutato ed é utilizzata nel periodo estivo.		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Latina il 07/07/2005
Reg. gen. 21987 - Reg. part. 6585
Quota: 289000
Importo: € 289.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 13/03/2015
Reg. gen. 5089 - Reg. part. 685
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 814.102,08
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 05/03/2015
N° repertorio: 224
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 27/03/2015
Reg. gen. 6110 - Reg. part. 843
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 202.768,35
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 05/03/2015
N° repertorio: 297
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 31/07/2017
Reg. gen. 17575 - Reg. part. 2651
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.739.335,81
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 14/09/2015
N° repertorio: 21518
- **Domanda Giudiziale** derivante da Sentenza Tribunale Frosinone
Iscritto a Latina il 04/12/2019
Reg. gen. 27184 - Reg. part. 19856
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Frosinone



Data: 26/10/2019

N° repertorio: 185

Note: Revoca Atti soggetti a trascrizione



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 22/01/2024

Reg. gen. 1602 - Reg. part. 1304

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

Contro **** Omissis ****

