

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mario Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	10
Patti .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Lotto 2 .....	22
Descrizione .....	22
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità .....	23
Confini .....	23
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	24
Dati Catastali .....	25
Precisazioni .....	25
Patti .....	26
Stato conservativo .....	26
Parti Comuni .....	26
Servitù, censo, livello, usi civici .....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	27

Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Stima / Formazione lotti.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	39
Riserve e particolarità da segnalare .....	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.....	46
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 193.000,00</b> .....	46
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 12.500,00</b> .....	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	48
<b>Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terra</b> .....	48
<b>Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terzo</b> .....	50



In data 19/03/2024, il sottoscritto Arch. Di Mario Maurizio, con studio in Via Liguria, 3 - 04019 - Terracina (LT), email mauriziodimario@yahoo.it, PEC maurizio.dimario@archiworldpec.it, Tel. 339 8061151, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terra
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terzo



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terra

## DESCRIZIONE

Trattasi del compendio di beni compresi nella maggiore consistenza dell'edificio a destinazione commerciale in Terracina (LT), via Roma n. 84, attualmente denominato "Leila Gallery", distinto in catasto al foglio 115 particelle n. 116 e 496; il compendio di cui al presente Lotto n. 1 è formato da due unità immobiliari ubicate entrambe al piano terra, di cui una a destinazione commerciale, distinta alla particella n. 496 subalterno 8, ed una con destinazione magazzino, distinta alla particella n. 496 subalterno 9.

Come spiegato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "*Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati*" (cfr. All. n. 1) ed in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024, riguardo a questi due immobili pignorati occorre preliminarmente specificare, salvo ulteriori informazioni che saranno rese nel prosieguo della presente relazione, che il locale corrispondente a quello catastalmente distinto al n. 496 sub 9 risulta di fatto privo di accesso, presenta un tramezzo divisorio spostato a svantaggio dell'attiguo negozio sub 8 mentre la sua residua superficie è risultata in sede di rilevazioni in sito attualmente compresa all'interno dell'attiguo immobile estraneo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e distinto alla particella n. 116 sub 8. Ciò premesso, si specifica altresì che il piccolo centro commerciale denominato "Leila Gallery" deriva dai programmi di ristrutturazione e trasformazione funzionale dell'ex Cinema Fontana autorizzati con Permesso di Costruire n. 4293 del 11.08.2005, Permesso di Costruire in variante n. 4505 del 11.06.2006, Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 nonché Permesso di Costruire n. 5776 del 22.10.2009, quest'ultimo riguardante segnatamente variazioni planimetriche del piano attico (secondo).

Ubicato lungo la strada principale del centro storico basso ed in declivio del Comune di Terracina, godendo perciò di ottima posizione rispetto a servizi di scala urbana che si trovano nelle immediate vicinanze, il complesso edilizio trasformato in piccolo centro commerciale conserva esternamente la facies architettonica d'epoca sette-ottocentesca dell'ex Cinema Fontana, mentre internamente si sviluppa su tre livelli funzionali (piano terra, primo e secondo).

Si riporta di seguito la più precisa identificazione catastale dei beni che formano il compendio di cui al Lotto 1 come risultante delle relative documentazioni catastali allegate in appendice della presente relazione di stima (cfr. All. n. 2\_L1):

- Negozio distinto al foglio 115, particella n. 496, subalterno n. 8, categoria C/1, classe 5, consistenza 65 mq, Via Roma n. 84, Piano Terra, rendita € 1.963,83.
- Locale distinto al foglio 115, particella n. 496, subalterno n. 9, categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, Via Roma n. 84, Piano Terra, rendita € 13,01.

Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene è soggetta IVA.

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

In appendice sono riportati i verbali di accesso e sopralluogo e relative convocazioni/corrispondenze effettuate di concerto con il Custode Giudiziario, nonché le relazioni informative depositate dal sottoscritto all'attenzione del G.E. (cfr. All. n. 1). Sempre in appendice della presente relazione sono allegate le visure storiche, le piante

catastali dei beni pignorati unitamente agli elaborati planimetrici e corrispondenti elenchi degli immobili come acquisiti in esito alle consultazioni telematiche operate presso il sito web dell'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate (cfr. All. n. 3\_L1).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Si rimette in allegati della presente relazione la visura camerale presso il Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle CCIAA della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquisita dal sottoscritto con istanza prot. n. 9718323 del 16.09.2024 (All. 4).

## CONFINI

---

Il fondo su cui insiste l'edificio comprendente i beni pignorati, ovvero le aree di sedime delle particelle distinte in catasto al foglio 115 del Comune di Terracina (LT), particelle n. 116 e 496, confina con la via pubblica denominata Via Roma, a nord-est, con lo stradello trasversale alla suddetta Via Roma formato dalle particelle 497, 499 e 7464, nonché con area distinta alla particella n. 120, a sud-est, con gli edifici in aderenza distinti alla particella 495, a sud-ovest e in parte a nord-ovest, con l'area distinta alla particella n. 494 nonché con l'edificio in aderenza distinto alla particella n. 108, a nord-ovest.

Il negozio distinto alla particella n. 496 sub 8 confina, mediato dai muri perimetrali esterni, con lo stradello distinto alle particelle nn. 497, 499 e 7464, mentre all'interno della "Galleria Leila" confina con l'attiguo locale distinto alla particella n. 496 sub 9 (compreso nel compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto n. 1), con l'unità immobiliare distinta alla particella n. 116 sub 8, con l'atrio comune al piano terra della "Galleria Leila" distinto alla particella n. 116 sub 1, con un locale tecnico compreso e con accesso dal corpo scala comune della "Galleria Leila" distinto alla particella n. 496 sub 7.

Per quanto concerne specificatamente la superficie di detto locale tecnico, rilevato nel corso delle operazioni peritali, va fatto presente che, come riscontrabile nella documentazione catastale acquisita dal sottoscritto e consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. n. 2), essa figura erroneamente compresa, nell'elaborato planimetrico prot. LT0004090 del 23.01.2020, nella consistenza del negozio pignorato distinto alla particella n. 496 sub 8; ciò a differenza dell'elaborato planimetrico prot. LT0320231 del 07.12.2007, ove invece detta superficie figurava correttamente inclusa nella consistenza della particella n. 496 sub 7. Poiché tale errata configurazione non trova riscontro nella pianta catastale depositata del bene pignorato distinto alla particella n. 496 sub 8, rilevata corrispondente allo stato di fatto, è parere dello scrivente, salvo naturalmente diverso avviso del G.E., non sia necessario procedere alla correzione del refuso rilevato nel predetto elaborato planimetrico del 2020 mediante apposita procedura DOCFA in quanto ininfluenza ai fini della vendita.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	56,30 mq	69,20 mq	1	69,20 mq	3,40 m	Terra
Negozi	15,25 mq	18,95 mq	0,90	17,05 mq	3,20 m	Terra
Magazzino	3,20 mq	4,90 mq	0,60	2,94 mq	3,40 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In appendice della presente relazione si allegano planimetrie ubicative, piante e documentazioni fotografiche dei beni compendiate nel Lotto n. 1 come rilevati allo stato attuale (All. n. 3\_L1).

Va specificato che, ai fini del calcolo della superficie convenzionale equivalente del negozio distinto alla particella n. 496 sub 8, si è operata una distinzione tra la superficie adibita a vendita (h 3,40) e quella adibita a laboratorio (h 3,20), applicando a quest'ultima un coefficiente di riduzione pari a 0,90.

Va ancora specificato che la superficie del magazzino distinto alla particella n. 496 sub 9, a cui ai fini del calcolo della superficie convenzionale è stato applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,60, è risultata in sede di rilevazioni durante le operazioni peritali attualmente compresa all'interno dell'attiguo immobile estraneo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e distinto alla particella n. 116 sub 8, così come meglio illustrato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati" (cfr. All. n. 1), e che detta superficie è stata comunque compendiate nella consistenza dei beni di cui al Lotto 1 in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 2 Categoria D3 Cl.U Piano T Graffato 116
Dal 15/09/1990 al 04/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 2 Categoria D3 Rendita € 10,92 Piano T Graffato 116
Dal 04/12/2003 al 06/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 2 Categoria D3 Rendita € 7.576,42 Piano T Graffato 116

Dal 06/05/2004 al 11/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 2 Categoria D3 Rendita € 7.576,42 Piano T Graffato 116
Dal 11/09/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 mq Rendita € 13,01 Piano T
Dal 11/09/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 65 mq Rendita € 1.963,83 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 mq Superficie catastale 3 mq Rendita € 13,01 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 65 mq Superficie catastale 64 mq Rendita € 1.963,83 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

In appendice della presente relazione sono allegare le visure catastali storiche e le piante depositate dei beni pignorati (cfr. All. n. 2\_L1).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	496	8		C1	5	65 mq	64 mq	1963,83 €	T	
	115	496	9		C2	4	3 mq	3 mq	13,01 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, fatto salvo quanto di seguito più in dettaglio specificato  
Nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 23.4.2024 è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra



lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata per quanto concernente il negozio distinto alla particella n. 496 subalterno 8.

Diversamente invece deve segnalarsi per l'unità immobiliare distinta alla particella n. 496 subalterno 9 pure compendiate nel Lotto 1, in quanto, come già spiegato nella nota depositata in atti in data 22.05.2024 e intitolata "*Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati*" (cfr. All. n. 1), essa è risultata di fatto priva di accesso e con superficie compresa all'interno dell'attiguo negozio estraneo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e distinto alla particella n. 116 sub 8.

Come già precedentemente evidenziato e nel prosieguo della presente relazione più dettagliatamente spiegato, si ribadisce altresì che nell'elaborato planimetrico della particella n. 116 del foglio 115 prot. LT0004090 del 23.01.2020 (cfr. All. 2\_L1), il perimetro del mappale n. 496 sub 8 non coincide con la corrispondente pianta depositata in catasto in quanto erroneamente ricomprendente anche l'area che nel progetto autorizzato di cui alla Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 corrisponde al "Locale quadri elettrici", con accesso dal vano scala comune. Questa inesattezza rilevata nel suddetto elaborato planimetrico del 23.01.2020 non si registra tuttavia nel precedente elaborato planimetrico prot. LT0320231 del 07.12.2007, ove invece la superficie del locale tecnico in questione figurava correttamente inclusa nella consistenza della particella n. 496 sub 7. In ragione di quest'ultima circostanza nonché della rilevata corrispondenza tra pianta catastale e stato di fatto del negozio pignorato distinto al n. 496 sub 8, è parere dello scrivente, salvo naturalmente diverso avviso del G.E., non sia necessario procedere alla correzione del refuso rilevato nel predetto elaborato planimetrico del 2020 mediante apposita procedura DOCFA in quanto ininfluenza ai fini della vendita e se del caso rinviabile in sede di procedure edilizie che comunque dovranno essere attivate per sanare le difformità come più avanti dettagliate.

Si ribadisce inoltre che nel suddetto elaborato planimetrico, per quanto graficamente disegnato, manca altresì indicazione del mappale n. 496 sub 9.

Per quanto concernente gli aspetti urbanistico-edilizi, dal confronto tra stato attuale e planimetria dell'ultimo titolo autorizzativo valido riguardante l'assetto del piano terra, ovvero la Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 (cfr. All. 7), emerge che, per quanto riguarda il negozio distinto al n. 496 sub 8, il tramezzo che lo separa dall'attiguo vano indicato come locale tecnico corrispondente catastalmente al deposito distinto al n. 496 sub 9 è arretrato rispetto allo stato attuale rilevato, a vantaggio del deposito tecnico stesso, attestandosi a metà dell'ultima finestra nella zona "smistamento merci" (cfr. Documentazione fotografica e rilievi grafici in All. 3\_L1).

Dal confronto emerge altresì che, per quanto riguarda il locale corrispondente a quello catastalmente distinto al n. 496 sub 9, esso è indicato il pianta quale "locale tecnico", risulta privo di accesso e presenta il tramezzo divisorio spostato a svantaggio dell'attiguo negozio sub 8 (usufruendo della metà dell'ultima finestra nella zona "smistamento merci" annesso al negozio stesso), il tutto in contrasto con quanto riportato nella pianta catastale nonché con le rilevazioni in sito da cui è emerso che la superficie afferente al locale deposito, ovvero la sua parte residuale, è attualmente compresa all'interno dell'attiguo immobile estraneo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e distinto alla particella n. 116 sub 8 (indicato "Negozio # 4" nella pianta di progetto).

Evidenziato quanto sopra, considerando altresì le disposizioni del G.E. in sede di Udienza svolta in data 03.07.2024 in ordine all'accorpamento in unico lotto delle unità immobiliari distinte ai nn. 496 sub 8 e 9, si specifica che, a parere dello scrivente non sussistono impedimenti alla trasferibilità dei beni pignorati e compendiate nel Lotto 1, salvo naturalmente prevedere, a carico degli acquirenti e con oneri esclusi dal prezzo a base d'asta, la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, con accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004, per la regolarizzazione dello stato attuale rilevato rispetto al progetto autorizzato di cui alla Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007. In sede delle suddette procedure di regolarizzazione, si potrà procedere altresì alla correzione del refuso rilevato nel predetto elaborato planimetrico prot. LT0004090 del 23.01.2020.

## PRECISAZIONI

Il negozio pignorato compreso nel complesso edilizio a destinazione commerciale denominato Galleria Leila" sito in Terracina, Via Roma n. 84 e distinto in catasto al foglio 115 particella n. 496 sub 8, è ubicato al piano terra e si compone di un grande spazio adibito alla vendita e di un attiguo laboratorio con esso comunicante. L'accesso è dall'atrio comune della "Galleria Leila" a sua volta con accesso principale da Via Roma. Lo spazio adibito a negozio gode, sul lato est verso lo stradello perpendicolare a Via Roma, di una bucatura alta e di un portone di accesso secondario. Il laboratorio gode, sul lato sud verso il piccolo slargo ove termina il suddetto stradello, di alcune bucatore alte.

Gli ambienti interni sopra descritti sviluppano nel complesso una superficie utile netta (S.U.) pari a circa mq 71,55, rispetto ad una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a circa mq 88,15, di cui S.U. e S.U.L. rispettivamente pari a circa mq 56,30 e 69,20, per lo spazio vendita, e S.U. e S.U.L. rispettivamente pari a circa mq 15,25 e 18,95, per il laboratorio.

L'unità immobiliare distinta in catasto con destinazione d'uso magazzino al foglio 115 particella n. 496 sub 9, che si ribadisce è risultata priva dell'accesso indicato nella pianta catastale sul fronte sud dallo slargo su cui termina il ridetto stradello perpendicolare a via Roma nonché di fatto inesistente in quanto in parte ricompresa nella consistenza dell'attigua unità immobiliare estranea al procedimento di E.I. e distinta alla particella n. 116 sub 8, e compendiate nel presente Lotto 1 come da disposizioni del G.E. in sede di udienza del 03.07.2024, consta di una superficie utile netta (S.U.) pari a circa mq 3,20, rispetto ad una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a circa mq 4,90.

Si precisa che, per quanto riguarda le aree su cui insistono i beni pignorati compendiate nel Lotto n.1 nonché per quanto riguarda l'intera area di sedime del complesso edilizio denominato "Galleria Leila", non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzati all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante e la documentazione fotografica dei beni compendiate nel Lotto n. 1 di cui al presente procedimento per come rilevati allo stato attuale (All. 3\_L1).

## PATTI

Si specifica che tutte le componenti impiantistiche afferenti agli immobili pignorati compendiate nel Lotto n. 1 fanno capo alla dotazione impiantistica elettrica, antincendio, di riscaldamento e condizionamento, sonorizzazione, rete dati, ecc., comune all'intero complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery" in Terracina, Via Roma n. 84, come disciplinata dal Regolamento di Condominio di cui all'allegato "A" del Verbale di deposito per Notaio Giuseppe Fuccillo di Terracina rep. 4700 del 04.12.2007, registrato a Latina in data 11.12.2007 al n. 15468 serie 1T, trascritto a Latina in data 12.12.2007 ai nn. 42065-21635. Copia del suddetto Regolamento di Condominio, acquisito dal sottoscritto durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è riportato in appendice della presente relazione nell'All. 5.

## STATO CONSERVATIVO

Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. 3\_L1), il negozio distinto alla particella n. 496 sub 8 nonché la superficie afferente catastalmente al locale magazzino distinto alla particella n. 496 sub 9 compendiate nel Lotto n. 1 del presente procedimento di esecuzione immobiliare, si sono presentati nel corso delle ricognizioni peritali in discreto stato conservativo. In discreto stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni del complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery".

Si precisa che quanto sopra rilevato non costituisce in alcun modo garanzia dell'assenza di vizi occulti.

## PARTI COMUNI

Come specificato all'art. 6 del Regolamento di Condominio di cui all'allegato "A" del Verbale di deposito per Notaio Giuseppe Fuccillo di Terracina rep. 4700 del 04.12.2007, registrato a Latina in data 11.12.2007 al n. 15468 serie 1T, trascritto a Latina in data 12.12.2007 ai nn. 42065-21635, la cui copia è consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. 5), parti comuni di cui godono i beni compendati nel Lotto n. 1 sono quelle di seguito elencate:

- l'atrio le aree antistanti le attività commerciali al piano terra e primo del complesso "Leila Gallery";
- i servizi igienici pubblici;
- gli uffici destinati alle attività della galleria commerciale;
- i locali tecnici relativi ad impianti e servizi comuni della galleria commerciale;
- l'impianto di sonorizzazione delle parti comuni della galleria commerciale;
- l'impianto di riscaldamento e climatizzazione della galleria commerciale;
- l'impianto antincendio della galleria commerciale";
- l'impianto elettrico e di illuminazione delle parti comuni della galleria commerciale;
- l'impianto di rete dati della galleria commerciale;
- le insegne comuni della galleria commerciale;
- ogni altra parte o impianto comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati compendati nel Lotto n. 1 di cui al presente procedimento, ovvero il negozio e l'unità immobiliare catastalmente classificata come locale magazzino distinti rispettivamente alle particelle n. 496 subalterni 8 e 9, non risultano gravati da livelli o usi civici.

Detti beni risultano interessati, in quanto oggetto del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Terracina in data 11.08.2005, n. 4293, nonché titoli edilizi successivi come meglio specificati nel prosieguo della presente relazione peritale, dall'Atto d'Obbligo per rogito del Notaio Raffaele Ranucci in Terracina rep. n. 90040 del 22.07.2005, registrato a Latina in data 26.07.2005 al n. 2366.

Copia del suddetto Atto d'Obbligo non è stata rinvenuta presso i competenti uffici del Comune di Terracina, benché espressamente richiesta in sede di istanza di accesso agli atti (cfr. All. 1), né è risultata disponibile presso l'Archivio Notarile ove il sottoscritto ha effettuato apposita ricerca in data 18.09.2024.

Circa il contenuto dell'Atto in questione, si riporta di seguito testualmente quanto scritto nella *Sezione D - Ulteriori Informazioni* della Nota di Trascrizione registro generale n. 24785, registro particolare n. 12630 del 29.07.2005 consultabile nella Certificazione ipotecaria depositata in atti: *L'Atto d'obbligo è stato fatto per il rilascio del permesso di costruire finalizzato alla ristrutturazione ed al restauro di cui al progetto allegato sotto la lettera "A" al citato atto, impegnandosi ad adibire il fabbricato stesso all'uso indicato nel medesimo progetto e ad osservare tutte le disposizioni relative. Detto Atto d'obbligo non potrà essere revocato senza il consenso espresso del Comune di Terracina.*

Dall'esame della documentazione in atti o acquisita nel corso delle operazioni peritali non sono emerse altre servitù, fatte salve quelle di fatto esistenti collegate al godimento ed uso delle parti e degli impianti comuni del complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery" entro cui detti beni sono compresi, così come precisato e disciplinato nel Regolamento di Condominio di cui all'allegato "A" del Verbale di deposito per Notaio Giuseppe Fuccillo di Terracina rep. 4700 del 04.12.2007, registrato a Latina in data 11.12.2007 al n. 15468 serie 1T, trascritto a Latina in data 12.12.2007 ai nn. 42065-21635, la cui copia è consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. 5).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Viene di seguito riportata una descrizione particolareggiata delle caratteristiche tecnico strutturali ed impiantistiche dei beni pignorati compendati nel Lotto n. 1 di cui al presente procedimento, con indicazione

dello stato di manutenzione delle varie componenti (cfr. documentazione fotografica in ALL. n. 3-L1).

Fondazioni: trattandosi di edificio risultante da interventi di trasformazione del corpo di fabbrica corrispondente al preesistente "Cinema Fontana", per quanto è stato possibile desumere dalle relazioni tecniche allegate ai progetti di trasformazione (cfr. All. 7) e dalle ricognizioni effettuate in sito nel corso delle operazioni peritali, le fondazioni sono costituite dall'insieme di quelle esistenti relative alle strutture murarie perimetrali, e probabilmente del tipo a sacco, e quelle nuove realizzate internamente all'involucro edilizio del tipo a platea e/o con plinti e travi di collegamento in cemento armato.

Esposizione: il negozio distinto alla particella n. 496 sub 8 è ubicato al piano terra ed affaccia su due lati esposti a nord-est e sud-ovest. L'unità immobiliare distinta alla particella n. 496 sub 9, che nella pianta catastale depositata fa registrare una bucatina sul lato sud-ovest, si è rivelata di fatto priva di affacci esterni in ragione del suo attuale status come già spiegato nei precedenti paragrafi della presente relazione a cui si rimanda.

Altezza interna utile: circa m 3,40, nella zona vendita e circa m. 3,20 per il laboratorio, per quanto concernente il negozio distinto alla particella n. 496 sub 8. Circa m 3,40, per quanto concerne la superficie riconducibile alla consistenza dell'unità immobiliare distinta alla particella n. 496 sub 9.

Strutture verticali: in murature portanti, per quanto riguarda le strutture perimetrali del corpo di fabbrica, e intelaiatura di pilastri e travi in C.A., nonché intelaiature metalliche, per quanto riguarda i volumi interni all'involucro edilizio trasformato.

Solai: in latero-cemento e caldaia armata.

Copertura: a terrazza che costituisce, all'ultimo livello dell'edificio, il Lotto n. 2 del presente procedimento.

Manto di copertura: pavimentazione in gres con sottostanti strati di impermeabilizzazione e coibentazione termica. in buono stato di manutenzione.

Pareti esterne ed interne: le tamponature esterne sono generalmente costituite dagli apparecchi murari delle strutture perimetrali dell'edificio storico conservate a seguito del progetto di trasformazione dell'edificio, con superfici rivestite da intonaco in buono stato di manutenzione; le partiture interne sono formate da setti murari residui delle strutture portanti originarie, da tramezzature in laterizio forato e protette da intonaco o in cartongesso, da pareti vetrate sostenute da intelaiature metalliche con aperture di accesso e vetrine dei vari negozi ubicati all'interno della "Leila Gallery"; il tutto di discreta qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: in monocotture o bollettonati in cemento e graniglia di marmo; il tutto di discreta qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni ed interni in metallo, dotati di vetrocamera o del tipo antisfondamento nel caso di pareti vetrate interne. Bussole interne del tipo tamburato con impiallicciatura in legno laccato o metalliche adatte alla compartimentazione e alla protezione antincendio. Il portoncino di accesso secondario dallo stradello perpendicolare a via Roma al negozio distinto alla particella n. 496 sub 8 è in legno con blindatura; il tutto di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Volte: non presenti.

Scale: con struttura in calcestruzzo armato, quelle principali, o del tipo prefabbricato in metallo e legno per alcuni collegamenti secondari all'interno della "Leila Gallery".

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nelle ricognizioni effettuate nel corso del sopralluogo peritale, l'impianto elettrico all'interno del negozio distinto alla particella n. 496 sub 8 si è presentato funzionante del tipo sottotraccia, comunque facente parte della dotazione impiantistica comune dell'intero complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery" e comprendente anche l'impianto termico e di condizionamento, l'impianto idrico dei servizi igienici pubblici, l'impianto di sonorizzazione, l'impianto antincendio, l'impianto di illuminazione delle parti comuni, l'impianto di rete dati e gli ascensori. Questi ultimi, in occasione del sopralluogo peritale svolto in data 23.04.2024, sono risultati disattivi, mentre le altre dotazioni impiantistiche si sono presentate funzionanti.

Parti comuni: si rimanda alla descrizione già resa nel capitolo omonimo della presente relazione peritale.

Terreno esclusivo: salvo lo spazio esterno sul lato sud-ovest del corpo di fabbrica occupato dalle rampe delle scale di sicurezza, il complesso denominato "Leila Gallery" non gode di altri spazi esterni.

Soffitta, cantina o simili: possono annoverarsi in questa categoria i vari locali tecnici in comune della "Leila Gallery". Può annoverarsi altresì la superficie dell'unità immobiliare pignorata distinta alla particella n. 496 sub 9, con destinazione a magazzino, compendiate come da disposizione del G.E. in sede di Udienza del 03.07.2024



nella consistenza del presente Lotto n. 1.

Dotazioni condominiali: si rimanda all'elenco specificato all'art. 6 del Regolamento di Condominio di cui all'allegato "A" del Verbale di deposito per Notaio Giuseppe Fuccillo di Terracina rep. 4700 del 04.12.2007, la cui copia è consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. 5).

Posto auto: non presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Lo stato di occupazione da parte del debitore, ovvero della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come appurato nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 23.04.2024, riguarda solamente il negozio pignorato distinto in catasto al foglio 115 del Comune di Terracina, particella n. 496 sub 8.

Quanto all'altro bene pignorato compendiato nel Lotto n. 1 del presente procedimento, ovvero quello attiguo distinto in catasto alla particella n. 496 sub 9, esso, come precedentemente spiegato nella presente relazione, è risultato durante le ricognizioni peritali di fatto privo di accesso e con superficie in gran parte compresa all'interno dell'attiguo immobile estraneo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e distinto alla particella n. 116 sub 8, così come meglio illustrato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati" (cfr. All. n. 1). Pertanto, lo stato di occupazione di questo bene pignorato compendiato nel Lotto n. 1, ovvero quello distinto in catasto alla particella n. 496 sub 9, può definirsi parzialmente "occupato da terzi senza titolo". Si specifica che la superficie afferente al suddetto bene distinto alla particella n. 496 sub 9 viene comunque compendiata nella consistenza dei beni di cui al Lotto 1 in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024.

In appendice della presente relazione si riporta copia della visura camerale presso il Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle CCIAA della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquisita dal sottoscritto con istanza prot. n. 9718323 del 16.09.2024 (All. 4).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1953 al 06/05/2004	**** Omissis ****	<b>Donazione-divisione-permuta-cessione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Di Macco	06/11/1953	190	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Velletri			
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Terracina	08/10/1953	217	50		
Dal 06/05/2004 al 04/09/2024	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Fuccillo	06/05/2004	873	229

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	11/05/2004	12408	8002
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	07/05/2004	2716	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si fa notare che nell'Atto di vendita per Notaio Fuccillo del 06.05.2004 rep n. 873, la sede della Società acquirente e odierna eseguita era ancora indicata in Terracina (LT), via Posterula 5, diversamente dall'attuale sempre a Terracina (LT), via Roma n. 82/84, come risultante dalla Visura camerale (cfr. All. 4).

In appendice della presente relazione è riportata copia dell'Atto di vendita per Notaio Fuccillo del 06.05.2004 rep n. 873 acquisito (All. 5).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
 Iscritto a Latina il 05/04/2007  
 Reg. gen. 14369 - Reg. part. 5429  
 Importo: € 3.220.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.610.000,00  
 Percentuale interessi: 4,00 %  
 Rogante: Notaio Giuseppe Fuccillo  
 Data: 02/04/2007  
 N° repertorio: 4057  
 N° raccolta: 1350
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
 Iscritto a Latina il 22/04/2022  
 Reg. gen. 10628 - Reg. part. 1515



Quota: 1/1

Importo: € 46.194,48

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.097,24

Data: 20/04/2022

N° repertorio: 5015

N° raccolta: 5722

Note: L'ipoteca di cui alla presente formalità riguarda solo il bene pignorato distinto in catasto al foglio 115 del Comune di Terracina particella n. 496 sub 8.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Latina il 10/06/2022

Reg. gen. 16090 - Reg. part. 2456

Quota: 1/2

Importo: € 12.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.218,18

Rogante: Atto giudiziario

Data: 18/03/2022

N° repertorio: 1041

N° raccolta: 2022

Note: Nella sezione D - Ulteriori informazioni del Certificato ipotecario n. LT34371 del 2023 si legge testualmente quanto di seguito riportato: "SI PRECISA CHE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE VIENE RICHIESTA A CARICO DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* A SEGUITO DELLA SENTENZA N. 554/2022 DEL TRIBUNALE CIVILE DI LATINA, I SEZ. CIVILE R.G. 300548/2012 - REPERT. 1041/2022 DEL 18.03.2022, CHE: 1) ACCOGLIE LA DOMANDA DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E PER L'EFFETTO CONDANNA LA PARTE CONVENUTA, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., ALLA RIMOZIONE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE, A SUA CURA E SUE SPESE, CON IL RISPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE OVVERO EVENTUALE RICOSTRUZIONE DELLE STESE NEL RISPETTO DEI LIMITI DELLE DISTANZE LEGALI; 2) CONDANNA LA CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL RISARCIMENTO DEL DANNO SUBITO DAGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER EFFETTO DELLA VIOLAZIONE DELLE DISTANZE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE DALLA CONVENUTA, LIQUIDATO EQUITATIVAMENTE IN € 2.500,00; 3) RIGETTA LA DOMANDA RICONVENZIONALE PROPOSTA DALLA CONVENUTA; 4) PONE DEFINITIVAMENTE A CARICO DI PARTE CONVENUTA LE SPESE DI ENTRAMBE LE CTU; 5) CONDANNA PARTE CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI LITE IN FAVORE DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* LIQUIDATE IN € 464,18 PER SPESE, 1.620,00 PER LA FASE DI STUDIO, E 1.147,00 PER LA FASE INTRODUTTIVA, E 1.720,00 PER LA FASE ISTRUTTORIA E € 2.767,00 PER LA FASE DECISORIA, OLTRE A IVA, SPESE GENERALI E C.P.A. IN MERITO AGLI IMMOBILI COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO B, E AI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO C (I CUI DATI SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE LA PRESENTE ISCRIZIONE) SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI RR.II. DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO".Copia integrale della suddetta Sentenza, come ricevuta via mail dall'indirizzo PEC del difensore costituito della parte debitrice in data 17.09.2024, è riportata in appendice della presente relazione (All. 8).

- 
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Latina il 10/06/2022

Reg. gen. 16090 - Reg. part. 2456

Quota: 1/2

Importo: € 12.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.218,18

Rogante: Atto giudiziario

Data: 18/03/2022

N° repertorio: 1041

N° raccolta: 2022

Note: Nella sezione D - Ulteriori informazioni del Certificato ipotecario n. LT34371 del 2023 si legge testualmente quanto di seguito riportato: "SI PRECISA CHE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE VIENE RICHiesta A CARICO DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* A SEGUITO DELLA SENTENZA N. 554/2022 DEL TRIBUNALE CIVILE DI LATINA, I SEZ. CIVILE R.G. 300548/2012 - REPERT. 1041/2022 DEL 18.03.2022, CHE: 1) ACCOGLIE LA DOMANDA DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E PER L'EFFETTO CONDANNA LA PARTE CONVENUTA, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., ALLA RIMOZIONE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE, A SUA CURA E SUE SPESE, CON IL RISPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE OVVERO EVENTUALE RICOSTRUZIONE DELLE STESSE NEL RISPETTO DEI LIMITI DELLE DISTANZE LEGALI; 2) CONDANNA LA CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL RISARCIMENTO DEL DANNO SUBITO DAGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER EFFETTO DELLA VIOLAZIONE DELLE DISTANZE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE DALLA CONVENUTA, LIQUIDATO EQUITATIVAMENTE IN € 2.500,00; 3) RIGETTA LA DOMANDA RICONVENZIONALE PROPOSTA DALLA CONVENUTA; 4) PONE DEFINITIVAMENTE A CARICO DI PARTE CONVENUTA LE SPESE DI ENTRAMBE LE CTU; 5) CONDANNA PARTE CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI LITE IN FAVORE DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* LIQUIDATE IN € 464,18 PER SPESE, 1.620,00 PER LA FASE DI STUDIO, E 1.147,00 PER LA FASE INTRODUTTIVA, E 1.720,00 PER LA FASE ISTRUTTORIA E € 2.767,00 PER LA FASE DECISORIA, OLTRE A IVA, SPESE GENERALI E C.P.A. IN MERITO AGLI IMMOBILI COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO B, E AI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO C (I CUI DATI SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE LA PRESENTE ISCRIZIONE) SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI RR.II. DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO". Copia integrale della suddetta Sentenza, come ricevuta via mail dall'indirizzo PEC del difensore costituito della parte debitrice in data 17.09.2024, è riportata in appendice della presente relazione (All. 8).

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 16/05/2023

Reg. gen. 13478 - Reg. part. 9700

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili pignorati sono compresi in un edificio ricadente all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico in declivio e pianura del Comune di Terracina approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 2163 del 28.04.1980.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, dalle tavole 9 e 10 e dalle NTA del suddetto PPE si desumono come

segue: "servizi e uffici privati, locali per lo spettacolo".

Per quanto riguarda le categorie d'intervento, dalle tavole 9 e 10 e dalle NTA del suddetto PPE si desumono come segue:

- Cat. A2 per la parte prospiciente Via Roma, che riguarda edifici costituiti da organismi che conservano elementi strutturali e caratteri architettonici originari e comunque di valore ambientale e di testimonianza dell'impianto urbanistico settecentesco concepito sotto il papato di Pio VI;
- Cat. A4 per la restante parte, che riguarda edifici di recente realizzazione, in contrasto con il tessuto edilizio esistente originariamente, o comunque di nessun interesse architettonico ed ambientale, ove sono consentiti interventi di sostituzione al fine di conseguire un generale miglioramento dell'assetto urbano.

Detti immobili pignorati ricadono altresì all'interno della perimetrazione delle zone vincolate classificate "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici", "Rispetto linee archeologiche" e "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto", come rispettivamente disciplinate agli artt. 30, 42 e 44 delle NTA del PTPR Lazio approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021.

Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Terracina del P.T.P.R. Lazio (All. n. 9).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Gli immobili pignorati oggetto della presente relazione e compendiate nel Lotto n. 1 sono compresi nel complesso edilizio denominato "Leila Gallery" ubicato nel Centro storico basso ed in declivio del Comune di Terracina, con accesso principale su Via Roma al civico 84, sede di varie attività commerciali e di servizio privato in esito ad un progetto di ristrutturazione dell'ex cinema Fontana.

Il primo progetto di ristrutturazione fu presentato in data 20.04.2005, prot. n. 3506/X e per esso, acquisiti il parere di conformità condizionato in deroga ai fini antincendio del Comando dei Vigili del Fuoco di Latina prot. n. 9872 del 31.01.2005, il parere favorevole con prescrizioni ex art. 21 D.Lgs 42/2004 della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio prot. n. 1833/B del 18.03.2005 e il parere igienico-sanitario favorevole dell'ASL prot. n. 5965/X del 01.07.2005, fu rilasciato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Permesso di Costruire n. 4293 del 11.08.2005.

Prima dell'inizio dei lavori, con nota del 15.11.2005, al protocollo comunale del 22.11.2005 n. 10342/X, la Società intestataria del suddetto PDC n. 4293/2005 informava che in sede di elaborazione degli esecutivi erano state riscontrate alcune incongruenze tali da rendere necessario l'approntamento di un progetto di variante. L'amministrazione comunale riscontrava la suddetta informativa prendendone atto e restando in attesa dei nuovi elaborati progettuali preordinati al rilascio del permesso in variante.

Sul contenuto del suddetto progetto accreditato del PDC n. 4293/2005, in data 30.11.2005 risulta protocollato in Comune di Terracina, al n. 13941/I, un ricorso presso il TAR Lazio, Sezione distaccata di Latina (n. 1166/2005), promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria di alcuni immobili confinanti con l'ex cinema Fontana, contro il Comune di Terracina e la Società titolare del PDC, per l'annullamento del PDC stesso in quanto il progetto presentava interferenze con la proprietà del ricorrente e per più generali presunto contrasto con le previsioni urbanistiche nonché violazioni delle normative tecniche e di sicurezza.

In data 21.02.2006, prot. n. 1734/X venivano dunque presentati i nuovi elaborati progettuali ed in base a questi, acquisiti il parere di conformità condizionato in deroga ai fini antincendio del Comando dei Vigili del Fuoco di Latina prot. n. 16976 del 03.03.2006, il parere igienico-sanitario favorevole dell'AUSL prot. n. 346/07/DP del 09.03.2006 e il parere favorevole con prescrizioni ex art. 21 D.Lgs 42/2004 della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio prot. n. 17089/B del 29.03.2006, fu rilasciato il Permesso di Costruire in variante n. 4505 del 11.06.2006.

Con ricorso al TAR per motivi aggiunti al precedente n. 1166/2006, protocollato in Comune di Terracina in data 15.06.2006 al n. 06565/I, anche il contenuto del suddetto progetto di variante accreditato del PDC n.



4505/2006 è stato oggetto di istanza di annullamento per le stesse ragioni in precedenza spiegate nonché per errate rappresentazioni dei progetti depositati, errate indicazioni dei confini e contrasto con le distanze regolamentari da immobili contermini.

Con nota datata 05.07.2006, protocollata in Comune di Terracina il 11.07.2006 al n. 06420/X, veniva comunicato l'inizio lavori per le opere di cui al PDC in variante n. 4505/2006 a far data dal 10.07.2006.

Con nota datata 05.07.2006, protocollata al SUE del Comune di Terracina il 10.07.2006 al n. progressivo 117, veniva depositata la denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale, precomprese e strutture metalliche ai sensi dell'art. 65 del T.U. per l'Edilizia, con inizio lavori dichiarato a far data dal 10.07.2006.

Agli atti conservati presso gli archivi comunale risulta una nota interna datata 14.07.2006, prot. n. 06540/X, indirizzata al Dirigente del Dipartimento "Attività Edilizia" e al Responsabile dell'Ufficio Legale nella quale trovano controdeduzione le motivazioni inerenti alle istanze di annullamento del PDC 4293/2005 e del PDC in variante n. 4505/2006 di cui ai sopra menzionati ricorsi al TAR n. 1166/2005 per quanto concernente gli aspetti urbanistici e di rispetto della regola tecnica di sicurezza mentre si dichiara di non disporre di elementi di valutazione in ordine alle lamentate violazioni sulle parti comuni e delle distanze da confine e fabbricato. Agli atti conservati presso gli archivi comunale documentazioni non risultano documentazioni riguardanti storia ed esito dei sopra menzionati ricorsi al TAR.

In data 13.06.2007, per le opere di cui alla precedente denuncia al progressivo n. 117, veniva presentata la relazione a strutture ultimate e il 21.06.2006 veniva depositato presso i competenti uffici della Regione Lazio il collaudo statico delle strutture realizzate.

In data 27.11.2007, prot. n. 014295/X, veniva presentata presso il Comune di Terracina una D.I.A. - Variante di fine lavori per le opere di cui al PDC 4293/2005 e del PDC in variante n. 4505/2006. La D.I.A., riguardante in generale [...] *Variazione di tramezzi interni; Eliminazione della struttura a tettuccio dell'apertura in copertura, con sostituzione della stessa con cupolini per illuminazione e presa d'aria, con riduzione delle opere fuori terrazzo; variazione del Torrino ascensore in copertura per rispettare le relative normative del settore [...]*, costituisce ultimo titolo autorizzativo valido per quanto concernente i beni pignorati oggetto della presente relazione posti al piano terra dell'edificio e segnatamente il negozio e il locale deposito distinti in catasto al foglio 115 rispettivamente alla particella n. 496 sub 8 e n. 496 sub 9.

Riguardo alla configurazione planimetrica in progetto dei suddetti immobili pignorati, occorre rilevare che, per quanto riguarda il negozio distinto al sub 8, il tramezzo che lo separa dall'attiguo deposito distinto al sub 9 è arretrato di circa 50 cm a vantaggio del deposito stesso (attestandosi a metà dell'ultima finestra nella zona "smistamento merci") rispetto allo stato attuale rilevato conforme alla pianta catastale, mentre per quanto riguarda il locale deposito distinto al sub 9, esso è indicato il pianta quale "locale tecnico", presenta il tramezzo divisorio spostato a svantaggio dell'attiguo negozio sub 8 (ed usufruendo della metà dell'ultima finestra nella zona "smistamento merci" annesso al negozio stesso), e risulta altresì privo di accesso, il tutto in contrasto con quanto riportato nella pianta catastale nonché con le rilevazioni in sito da cui è emerso che il locale deposito, ovvero la sua parte residuale, è attualmente compresa all'interno dell'attiguo negozio distinto alla particella n. 116 sub 8.

Acquisiti il nulla osta allo scarico in fognatura pubblica (Acqualatina prot. n. 2007-41365 del 30.11.2007) e il parere sanitario favorevole per le modifiche introdotte con D.I.A. in variante di fine lavori (AUSL prot. n. 2101/07/DP del 30.11.2007), con nota protocollata in Comune di Terracina al n. 014772/X del 06.12.2007 veniva comunicata la fine dei lavori il giorno 05.12.2007 in conformità degli elaborati progettuali approvati, a cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità in data 07.12.2007 al n. 3426.

Si fa presente che nel dispositivo del suddetto certificato di agibilità vengono richiamate le dichiarazioni rese dalle imprese installatrici attestanti la conformità degli impianti di cui agli artt. 113 e 127 del DPR 380/2001, nonché all'art. 1 della L. 10/1991. ditte "Cainero Giovanni" per l'impianto elettronico di videosorveglianza TV a circuito chiuso, "Avena Vincenzo" per l'impianto elettrico, "Zicchieri Alfonso" per l'impianto termoidraulico e di condizionamento, prodotte in data 06.12.2007 prot. n. 14782/X; nel Certificato viene altresì richiamata la documentazione attestante la conformità dell'edificio alle caratteristiche di isolamento termico, prodotta in data 21.02.2006 prot. n. 1734/X.

Con istanza di Permesso di Costruire prot. n. 13129/X del 04.11.2008, reiterata con sostituzione degli elaborati progettuali in data 14.07.2009 prot. n. 40062/I, veniva richiesta una diversa distribuzione del piano attico (ovvero del secondo piano della "Galleria Leila"). Per detto progetto, acquisito il parere igienico-sanitario

favorevole dell'AUSL prot. n. 1587/07/DP del 21.10.2009, veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 5776 del 22.10.2009.

Con nota protocollata in Comune di Terracina il 03.11.2009 al n. 59924/I, facendo presente dell'avvenuto deposito in data 31.10.2009 dei [...] *calcoli della struttura in acciaio e vetro relativi alla chiusura del vuoto al secondo piano* [...], veniva comunicato l'inizio lavori per le opere di cui al PDC n. 5776/2009 a far data dal 02.11.2009.

Con nota protocollata in Comune di Terracina il 10.11.2009 al n. 61481/I, veniva comunicato il fine lavori per le opere di cui al PDC n. 5776/2009 a far data dal 09.11.2009, mentre pure in data 10.11.2009, al numero progressivo 537 risulta depositato presso i competenti uffici regionali il certificato di collaudo statico delle opere stesse.

Con istanza del 11.02.2010, prot. 7500/I, e successiva sostituzione di elaborati progettuali prot. 15621/I del 16.03.2010, veniva richiesto il rilascio di un Permesso di costruire inerente alla realizzazione di una scala esterna di collegamento tra secondo piano e terrazza in copertura della "Leila Gallery", servendosi del terrazzo di copertura di un attiguo fabbricato gravato da servitù di passaggio. Il progetto prevedeva altresì l'ampliamento del torrino di copertura con spazio antistante le porte degli ascensori rispetto ai precedenti progetti autorizzati. A seguito di istruttoria da parte dei competenti uffici tecnici (prot. 17857/I del 25.03.2010) nonché parere dell'avvocatura comunale (prot. 31120/U del 27.05.2010), nonostante il parere favorevole della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio prot. n. 7448 del 30.03.2010 e del Comando dei Vigili del Fuoco di Latina prot. n. 6563 del 03.06.2010, con nota del Comune di Terracina prot. 46839/I del 24.08.2010 l'istanza di PDC veniva dichiarata improcedibile. La successiva contestazione del provvedimento da parte degli istanti con nota protocollata al n. 50274/I del 16.09.2010 non risulta aver prodotto effetti sul diniego autorizzativo.

Sulla scala esterna di collegamento tra secondo piano e terrazza in copertura della "Leila Gallery" oggetto della sopracitata istanza di Permesso di costruire prot. 15621/I del 16.03.2010, in sostituzione di quella del 11.02.2010, prot. 7500/I e dichiarata improcedibile, il sottoscritto fa presente che essa non si ritiene corrisponda a quella oggetto del contenzioso di cui alla Sentenza del Tribunale Civile di Latina n. 554/2022, che dovrebbe riguardare invece la scala di sicurezza esterna dell'intero complesso commerciale ubicata sul prospetto sud. Difatti, nel corso delle ricognizioni peritali effettuate in data 23.04.2024, non è stata riscontrata presenza di scale esterne di collegamento tra secondo piano e terrazza in copertura della "Leila Gallery". Ad ogni modo, copia della suddetta Sentenza, scaturigine dell'ipoteca giudiziale di cui alla nota di iscrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina registro generale n. 16090, registro particolare n. 2456, del 10.06.2022 (cfr. Certificazione ipocatastale in atti), è consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. 8).

In appendice della presente relazione peritale sono allegati i titoli edilizi di cui al PDC n. 4293 del 11.08.2005 e PDC in variante n. 4505 del 11.06.2006, nonché, quale ultimo titolo edilizio valido, gli elaborati grafici e la relazione della D.I.A - Variante di fine lavori del 27.11.2007, prot. n. 014295/X. È allegato altresì il Certificato di Agibilità n. 3426 del 07.12.2007 (cfr. All. 6).

Sono inoltre allegate in appendice della presente relazione copie di tutte le altre documentazioni da cui sono state desunte le notizie sopra sinteticamente riepilogate, come raccolte durante gli accessi agli atti effettuati presso i competenti uffici del Comune di Terracina (cfr. All. 7).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come già accennato nei precedenti capitoli della presente relazione e meglio spiegato anche nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "*Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati*" (cfr. All. n. 1), dal confronto tra stato dei luoghi, piante catastali e progetto di cui all'ultimo titolo edilizio, ovvero la D.I.A - Variante di fine lavori del 27.11.2007,

prot. n. 014295/X, emerge quanto segue: per quanto riguarda il negozio distinto al sub 8, se la sua configurazione attuale appare conforme alla pianta catastale depositata, questa, rispetto al progetto dell'ultimo titolo edilizio presenta invece il tramezzo che lo separa dall'attiguo deposito distinto al sub 9 arretrato di circa 50 cm a vantaggio del deposito stesso (attestandosi a metà dell'ultima finestra nella zona "smistamento merci"); per quanto riguarda il locale deposito distinto al sub 9, esso è indicato nel progetto di cui all'ultimo titolo edilizio valido quale "locale tecnico", risultando altresì privo di accesso e presentando il tramezzo divisorio spostato a svantaggio dell'attiguo negozio sub 8 (ed usufruendo della metà dell'ultima finestra nella zona "smistamento merci" annesso al negozio stesso), il tutto in contrasto con quanto riportato nella pianta catastale nonché con le rilevazioni in sito da cui è emerso che il locale deposito, ovvero la sua parte residuale, è attualmente compresa all'interno dell'attiguo negozio distinto alla particella n. 116 sub 8 (indicato "Negozio # 4" nella pianta di progetto di cui alla citata D.I.A - Variante di fine lavori del 27.11.2007).

Ancora per quanto riguarda il catasto, si evidenzia che nell'elaborato planimetrico della particella n. 116 del foglio 115 prot. LT0004090 del 23.01.2020, il perimetro del mappale n. 496 sub 8 (ovvero del negozio pignorato) non coincide con la corrispondente pianta depositata in catasto in quanto erroneamente ricomprendente anche l'area che nel progetto autorizzato di cui alla D.I.A. in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 risulta autonoma, con accesso dal vano scala comune e destinata a "Locale quadri elettrici". Nell'elaborato planimetrico stesso, per quanto graficamente disegnato, manca altresì indicazione del mappale n. 496 sub 9 corrispondente al locale pignorato.

Illustrato quanto sopra, si può pertanto concludere che, sebbene con diversi gradi di complessità e gravità, per entrambi i beni pignorati corrispondenti al negozio e all'attiguo locale posti al piano terra della "Leila Gallery" e rispettivamente distinti alle particelle n. 496 sub 8 e n. 496 sub 9, non sussiste conformità sia catastale sia urbanistico-edilizia.

Premesso ciò ed atteso quanto disposto dal G.E. nell'Udienza svolta in data 03.07.2024 circa la vendita in unico lotto degli immobili distinti alle particelle n. 496 sub 8 e n. 496 sub 9, è parere dello scrivente che non sussistono impedimenti alla trasferibilità dei beni compendiatati nel Lotto 1, salvo naturalmente prevedere, a carico degli acquirenti e con oneri esclusi dal prezzo a base d'asta, la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, con accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004, per la regolarizzazione dello stato attuale rilevato rispetto al progetto autorizzato di cui alla Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007.

Il costo delle suddette procedure, da porre cautelativamente a carico dell'aggiudicatario e da decurtare dal prezzo a base d'asta, comprensivo di oblazioni, sanzioni, diritti istruttori, spese tecniche e amministrative (comprese quelle inerenti se del caso gli aggiornamenti catastali), è complessivamente quantificabile in via presuntiva in circa € 5.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Gli immobili pignorati risultano assoggettati al Regolamento di Condominio di cui all'Allegato "A" del verbale di deposito per Notaio Giuseppe Fuccillo di Terracina, rep. n. 4700 del 04.12.2007, registrato a Latina in data 11.12.2007 al n.15468 Serie 1T, trascritto a Latina in data 12.12.2007 al n. 42065-21635.

Trattasi in particolare del Regolamento interno del "Leila Gallery" (Salotto Commerciale), che detta norme di comportamento dei vari operatori e contiene le tabelle millesimali per la ripartizione dei vari capitoli di spesa suddivisi per le seguenti categorie: A - Spese per le parti comuni esterne; B- Spese per lo smaltimento cartoni; C- Spese per le parti comuni interne e spese generali; D - Spese pubblicitarie e promozionali; E - Spese per la climatizzazione delle attività. Tra le tabelle millesimali figura anche quella denominata "Voti Assemblea".

Copia del suddetto verbale di deposito e del relativo Allegato "A" è riportata in appendice della presente relazione come acquisita dal sottoscritto durante le operazioni peritali (cfr. All. 5).

Si fa presente che nel corso delle attività peritali non sono emerse notizie circa un'amministrazione



condominiale attiva per l'applicazione e gestione del sopra citato regolamento depositato, né circa spese ordinarie e straordinarie versate o da versare a carico dei beni compendati nel Lotto 1; vi è pertanto assenza di garanzia per eventuali spese condominiali insolute.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terrazza ubicata a Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terzo

## DESCRIZIONE

Trattasi del lastrico solare dell'edificio a destinazione commerciale in Terracina (LT), via Roma n. 84, attualmente denominato "Leila Gallery", distinto in catasto al foglio 115 particelle n. 116 e 496; il bene di cui al presente Lotto n. 2 è distinto in particolare alla particella n. 116 subalterno 17, di categoria F/5.

Come spiegato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "*Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati*" (cfr. All. n. 1) ed in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024, riguardo a quest'immobile pignorato occorre preliminarmente specificare, salvo ulteriori informazioni che saranno rese nel prosieguo della presente relazione, che esso è risultato accessibile solo tramite gli ascensori (al momento del sopralluogo peritale non funzionanti) o mediante una piccola scala interna da una delle unità immobiliari del piano secondo comunque estranee al procedimento di Esecuzione Immobiliare oggetto della presente relazione. Attualmente utilizzato prevalentemente come sede degli impianti tecnologici comuni all'intero complesso, va altresì preliminarmente evidenziato che il bene in questione presenta criticità dal punto di vista urbanistico-edilizio come in dettaglio spiegate nel prosieguo della presente relazione.

Ciò premesso, si specifica che il piccolo centro commerciale denominato "Leila Gallery" deriva dai programmi di ristrutturazione e trasformazione funzionale dell'ex Cinema Fontana autorizzati con Permesso di Costruire n. 4293 del 11.08.2005, Permesso di Costruire in variante n. 4505 del 11.06.2006, Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 nonché Permesso di Costruire n. 5776 del 22.10.2009, quest'ultimo riguardante segnatamente variazioni planimetriche del piano attico (secondo).

Ubicato lungo la strada principale del centro storico basso ed in declivio del Comune di Terracina, godendo perciò di ottima posizione rispetto a servizi di scala urbana che si trovano nelle immediate vicinanze, il complesso edilizio trasformato in piccolo centro commerciale conserva esternamente la facies architettonica d'epoca sette-ottocentesca dell'ex Cinema Fontana, mentre internamente si sviluppa su tre livelli funzionali (piano terra, primo e secondo).

Si riporta di seguito la più precisa identificazione catastale del bene di cui al Lotto 2 come risultante delle relative documentazioni catastali storiche allegate in appendice della presente relazione di stima (cfr. All. n. 2\_L2):

- Terrazza di copertura distinta in catasto urbano al foglio 115, particella n. 116 subalterno 17, Categoria F/5, consistenza 264 mq, Via Roma n. 84, Piano 2, senza rendita.

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

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

In appendice sono riportati i verbali di accesso e sopralluogo e relative convocazioni/corrispondenze effettuate di concerto con il Custode Giudiziario, nonché le relazioni informative depositate dal sottoscritto all'attenzione del G.E. (cfr. All. n. 1). Sempre in appendice della presente relazione sono allegate la visura storica nonché gli elaborati planimetrici e corrispondenti elenchi degli immobili come acquisiti in esito alle consultazioni telematiche operate presso il sito web dell'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate (cfr. All. n. 3\_L2).

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Si rimette in allegati della presente relazione la visura camerale presso il Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle CCIAA della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquisita dal sottoscritto con istanza prot. n. 9718323 del 16.09.2024 (All. 4).

## CONFINI

Il fondo su cui insiste l'edificio comprendente il bene pignorato, ovvero le aree di sedime delle particelle distinte in catasto al foglio 115 del Comune di Terracina (LT), particelle n. 116 e 496, confina con la via pubblica denominata Via Roma, a nord-est, con lo stradello trasversale alla suddetta Via Roma formato dalle particelle 497, 499 e 7464, nonché con area distinta alla particella n. 120, a sud-est, con gli edifici in aderenza distinti alla particella 495, a sud-ovest e in parte a nord-ovest, con l'area distinta alla particella n. 494 nonché con l'edificio in aderenza distinto alla particella n. 108, a nord-ovest.

Il lastrico solare distinto alla particella n. 116 sub 17 confina soltanto con il muro a sostegno delle falde inclinate del tetto dell'attiguo fabbricato in aderenza distinto alla particella n. 108, mentre su tutti gli altri lati altri edifici, sedi stradali o altre aree si trovano a quote sottostanti.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	273,00 mq	311,60 mq	0,10	31,16 mq	0,00 m	Copertura
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>31,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>31,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In appendice della presente relazione si allegano planimetrie ubicative, piante e documentazioni fotografiche del bene di cui al Lotto n. 2 come rilevato allo stato attuale (All. n. 3\_L2).

Va specificato che la consistenza del bene comprende cumulativamente le superfici calpestabili del lastrico solare, quelle impegnate dai lucernari, quelle impegnate dal torrino di copertura nonché quelle coperte da tettoia a protezione degli impianti.

Va specificato ancora che la terrazza in questione è risultata accessibile solo tramite gli ascensori (al momento del sopralluogo peritale non funzionanti) o mediante una piccola scala interna da una delle unità immobiliari del piano secondo estranea al presente procedimento; va specificato altresì che la terrazza stessa si è presentata nel corso dell'accesso peritale attualmente utilizzata come sede degli impianti tecnologici comuni all'intero complesso; il tutto come meglio illustrato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati" (cfr. All. n. 1), ove sono state evidenziate anche le criticità urbanistico-edilizie che saranno meglio dettagliate nel prosieguo della presente relazione.

Trattandosi di copertura del complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery" e per il quale il G.E. nell'Udienza del 03.07.20024 ha disposto per la vendita con lotto dedicato, si fa inoltre presente che, ai fini del calcolo della superficie convenzionale equivalente, è stato applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 rispetto alla destinazione commerciale.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 2 Categoria D3 Cl.U Piano T Graffato 116
Dal 15/09/1990 al 04/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 2 Categoria D3 Rendita € 10,92 Piano T Graffato 116
Dal 04/12/2003 al 06/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 2 Categoria D3 Rendita € 7.576,42 Piano T Graffato 116
Dal 06/05/2004 al 11/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 496, Sub. 2 Categoria D3 Rendita € 7.576,42 Piano T Graffato 116
Dal 11/09/2007 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 115, Part. 116, Sub. 17 Categoria F5, Cons. 264 mq Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

In appendice della presente relazione è allegata la visura catastale storica del bene pignorato (cfr. All. n. 2\_L2).

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	115	116	17		F5		264 mq			2		

### Corrispondenza catastale

Salvo quanto di seguito specificato per quanto riguardante gli aspetti più propriamente di natura urbanistico-edilizia, nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 23.4.2024 è stata verificata una sostanziale corrispondenza tra configurazione e consistenza del lastrico solare pignorato distinto alla particella n. 116 sub 17 con quanto riportato nell'elaborato planimetrico della particella n. 116 del foglio 115 prot. LT0004090 del 23.01.2020 (cfr. All. 2\_L2), eccezione fatta per la rappresentazione in detto elaborato di rampe di scale di fatto inesistenti o comunque non utili all'accessibilità del lastrico stesso.

Non è presente in Catasto la planimetria del suddetto lastrico solare distinto alla particella n. 116 sub 17 di categoria F/5 in quanto non prevista in conformità dell'art. 15 del DPR n. 650/1972 nonché del punto 7 della Circolare n. 9 del 26.11.2001 della "Direzione Centrale Cartografia Catasto Pubblicità".

Per quanto concernente gli aspetti urbanistico-edilizi, in esito alle rilevazioni operate dal sottoscritto in occasione del sopralluogo peritale svolto in data 23.04.2024 (cfr. Documentazione fotografica e rilievi grafici in All. 3\_L2), è emerso che l'attuale conformazione volumetrica del torrino di copertura non corrisponde con quella rappresentata negli elaborati dell'ultimo progetto autorizzato, ovvero la Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 (cfr. All. 7), risultando in particolare mancante negli elaborati progettuali la rappresentazione di una tettoia a protezione di impianti tecnologici e di uno spazio chiuso antistante gli accessi agli ascensori attualmente presenti. Speciosamente per quanto concernente quest'ultimo spazio chiuso antistante l'accesso agli ascensori, occorre far presente che, come meglio spiegato nel prosieguo della presente relazione, esso era stato rappresentato nella pianta della copertura del progetto di cui all'istanza di permesso di costruire protocollata al n. 7500/I del 11.02.2010; istanza tuttavia dichiarata improcedibile dal Comune di Terracina con nota prot. 46839/I del 24.08.2010.

In relazione a quanto sopra esposto, lo status attuale del piano di copertura della "Leila Gallery", e dunque del bene pignorato distinto in catasto urbano al foglio 115 particella n. 116 sub 17, deve pertanto considerarsi non conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio, presentando difformità suscettibili di effetti e sanzioni ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 nonché ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004 trattandosi di immobile ricadente in area sottoposta a vincolo di cui agli artt. 42 e 44 del vigente PTPR Lazio.

### PRECISAZIONI

Il lastrico solare pignorato che costituisce in parte copertura del complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery" sito in Terracina, Via Roma n. 84 e distinto in catasto al foglio 115 particella n. 116 sub 17, si trova al quarto e ultimo livello del corpo di fabbrica principale ed è in parte occupato da lucernari e prese d'aria per il sottostante piano funzionale, dal torrino comprendente arrivo dei due impianti ascensori del complesso edilizio e relativi vani tecnici, da una tettoia a protezione di componenti degli impianti comuni, componenti pure dislocate in altre parti della superficie terrazzata.

Il lastrico solare è accessibile solo tramite gli ascensori (al momento del sopralluogo peritale non funzionanti) o mediante una piccola scala interna da una delle unità immobiliari del piano secondo comunque estranee al procedimento di Esecuzione Immobiliare oggetto della presente relazione.

Il lastrico solare sopra descritto sviluppa nel complesso una superficie utile netta (S.U.) pari a circa mq 273,00, rispetto ad una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a circa mq 311,60, comprensive di quelle impegnate da



lucernari, torrino e tettoia.

Si precisa che, per quanto riguarda le aree su cui insiste il lastrico solare che forma il Lotto n.2, nonché per quanto riguarda l'intera area di sedime del complesso edilizio denominato "Leila Gallery", non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzati all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

In appendice della presente relazione si allegano le planimetrie ubicative, le piante e la documentazione fotografica del bene di cui al Lotto n. 2 di cui al presente procedimento per come rilevati allo stato attuale (All. 3\_L2).

## PATTI

---

Si specifica che tutte le componenti impiantistiche afferenti al lastrico solare pignorato di cui al Lotto 2 o su esso installate, fanno capo alla dotazione impiantistica elettrica, antincendio, di riscaldamento e condizionamento, sonorizzazione, rete dati, ecc., comune all'intero complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery" in Terracina, Via Roma n. 84, come disciplinata dal Regolamento di Condominio di cui all'allegato "A" del Verbale di deposito per Notaio Giuseppe Fuccillo di Terracina rep. 4700 del 04.12.2007, registrato a Latina in data 11.12.2007 al n. 15468 serie 1T, trascritto a Latina in data 12.12.2007 ai nn. 42065-21635.

Copia del suddetto Regolamento di Condominio, acquisito dal sottoscritto durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è riportato in appendice della presente relazione nell'All. 5.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. 3\_L2), il lastrico solare distinto alla particella n. 116 sub 17 di cui al Lotto n. 2 del presente procedimento di esecuzione immobiliare, si è presentato nel corso delle ricognizioni peritali in discreto stato conservativo.

Si precisa che quanto sopra rilevato non costituisce in alcun modo garanzia dell'assenza di vizi occulti.

## PARTI COMUNI

---

Come specificato all'art. 6 del Regolamento di Condominio di cui all'allegato "A" del Verbale di deposito per Notaio Giuseppe Fuccillo di Terracina rep. 4700 del 04.12.2007, registrato a Latina in data 11.12.2007 al n. 15468 serie 1T, trascritto a Latina in data 12.12.2007 ai nn. 42065-21635, la cui copia è consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. 5), parti comuni di cui gode il bene di cui al Lotto n. 2 sono quelle di seguito elencate:

- l'atrio le aree antistanti le attività commerciali al piano terra e primo della "Leila Gallery";
- i servizi igienici pubblici;
- gli uffici destinati alle attività della galleria commerciale;
- i locali tecnici relativi ad impianti e servizi comuni della galleria commerciale;
- l'impianto di sonorizzazione delle parti comuni della galleria commerciale;
- l'impianto di riscaldamento e climatizzazione della galleria commerciale;
- l'impianto antincendio della galleria commerciale";
- l'impianto elettrico e di illuminazione delle parti comuni della galleria commerciale;
- l'impianto di rete dati della galleria commerciale;
- le insegne comuni della galleria commerciale;
- ogni altra parte o impianto comune.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare pignorata di cui al Lotto n. 2, ovvero il lastrico solare distinto alla particella n. 116 subalterno 17, non risulta gravata da livelli o usi civici.

Detto bene risulta interessato, in quanto oggetto del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Terracina in data 11.08.2005, n. 4293, nonché titoli edilizi successivi come meglio specificati nel prosieguo della presente relazione peritale, dall'Atto d'Obbligo per rogito del Notaio Raffaele Ranucci in Terracina rep. n. 90040 del 22.07.2005, registrato a Latina in data 26.07.2005 al n. 2366.

Copia del suddetto Atto d'Obbligo non è stata rinvenuta presso i competenti uffici del Comune di Terracina, benché espressamente richiesta in sede di istanza di accesso agli atti (cfr. All. 1), né è risultata disponibile presso l'Archivio Notarile ove il sottoscritto ha effettuato apposita ricerca in data 18.09.2024.

Circa il contenuto dell'Atto in questione, si riporta di seguito testualmente quanto scritto nella Sezione D - Ulteriori Informazioni della Nota di Trascrizione registro generale n. 24785, registro particolare n. 12630 del 29.07.2005 consultabile nella Certificazione ipotecaria depositata in atti: *L'Atto d'obbligo è stato fatto per il rilascio del permesso di costruire finalizzato alla ristrutturazione ed al restauro di cui al progetto allegato sotto la lettera "A" al citato atto, impegnandosi ad adibire il fabbricato stesso all'uso indicato nel medesimo progetto e ad osservare tutte le disposizioni relative. Detto Atto d'obbligo non potrà essere revocato senza il consenso espresso del Comune di Terracina.*

Dall'esame della documentazione in atti o acquisita nel corso delle operazioni peritali non sono emerse altre servitù, fatte salve quelle di fatto esistenti collegate al godimento ed uso delle parti e degli impianti comuni del complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery" di cui detto bene è parte, così come precisato e disciplinato nel Regolamento di Condominio di cui all'allegato "A" del Verbale di deposito per Notaio Giuseppe Fuccillo di Terracina rep. 4700 del 04.12.2007, registrato a Latina in data 11.12.2007 al n. 15468 serie 1T, trascritto a Latina in data 12.12.2007 ai nn. 42065-21635, la cui copia è consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. 5).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Viene di seguito riportata una descrizione particolareggiata delle caratteristiche tecnico strutturali ed impiantistiche del bene pignorato di cui al Lotto n. 2 del presente procedimento, con indicazione dello stato di manutenzione delle varie componenti (cfr. documentazione fotografica in ALL. n. 3-L2).

Fondazioni: trattandosi di edificio risultante da interventi di trasformazione del corpo di fabbrica corrispondente al preesistente "Cinema Fontana", per quanto è stato possibile desumere dalle relazioni tecniche allegate ai progetti di trasformazione (cfr. All. 7) e dalle ricognizioni effettuate in sito nel corso delle operazioni peritali, le fondazioni sono costituite dall'insieme di quelle esistenti relative alle strutture murarie perimetrali, e probabilmente del tipo a sacco, e quelle nuove realizzate internamente all'involucro edilizio del tipo a platea e/o con plinti e travi di collegamento in cemento armato.

Esposizione: il lastrico solare distinto alla particella n. 116 sub 17 è ubicato all'ultimo piano del complesso edilizio denominato "Leila Gallery" ed è esposto su tutti e quattro lati.

Altezza interna utile: a parte l'altezza interna pari a circa m 4,00 del torrino comprensivo dei locali extracorsa degli ascensori e pari mediamente a circa m 3,00 della tettoia a protezione di componenti degli impianti tecnologici (torrino e tettoia non conformi al progetto autorizzato come meglio specificato in altri capitoli della presente relazione), non vi sono altre altezze interne da indicare trattandosi di lastrico solare.

Strutture verticali: in murature portanti, per quanto riguarda le strutture perimetrali del corpo di fabbrica, e intelaiatura di pilastri e travi in C.A., nonché intelaiature metalliche, per quanto riguarda i volumi interni all'involucro edilizio trasformato. Con strutture formate da intelaiature metalliche sono anche il torrino e la tettoia in copertura (torrino e tettoia come già segnalato nel progetto autorizzato come meglio specificato in altri capitoli della presente relazione).

Solai: in latero-cemento e caldana armata.

Copertura: a terrazza che costituisce, all'ultimo livello dell'edificio, il bene pignorato di cui al Lotto n. 2 del presente procedimento.

Manto di copertura: pavimentazione in gres con sottostanti strati di impermeabilizzazione e coibentazione termica, in buono stato di manutenzione.

Pareti esterne ed interne: le tamponature esterne dell'edificio sono generalmente costituite dagli apparecchi murari delle strutture perimetrali dell'edificio storico conservate a seguito del progetto di trasformazione dell'edificio, con superfici rivestite da intonaco in buono stato di manutenzione; le partiture interne sono formate da setti murari residui delle strutture portanti originarie, da tramezzature in laterizio forato e protette da intonaco o in cartongesso, da pareti vetrate sostenute da intelaiature metalliche con aperture di accesso e vetrine dei vari negozi ubicati all'interno della "Leila Gallery"; il tutto di discreta qualità e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: con riferimento al solo torrino di copertura, in monocotture di discreta qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: con riferimento al solo torrino di copertura, in metallo, dotati di vetro antisfondamento; il tutto di buona qualità e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Volte: non presenti.

Scale: con struttura in calcestruzzo armato, quelle principali, o del tipo prefabbricato in metallo e legno per alcuni collegamenti secondari all'interno della "Leila Gallery".

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: comuni all'intero complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery", quali impianto elettrico, termico e di condizionamento, idrico dei servizi igienici pubblici, di sonorizzazione, antincendio, di illuminazione delle parti comuni, di rete dati e di ascensori, di cui, come verificato in occasione del sopralluogo peritale svolto in data 23.04.2024, molte delle componenti si trovano installate sul lastrico solare corrispondente al bene pignorato di cui al Lotto n. 2 del presente procedimento. Si segnala che in occasione del suddetto sopralluogo peritale, gli impianti ascensori si sono presentati disattivi.

Parti comuni: si rimanda alla descrizione già resa nel capitolo omonimo della presente relazione peritale.

Terreno esclusivo: salvo lo spazio esterno sul lato sud-ovest del corpo di fabbrica occupato dalle rampe delle scale di sicurezza, il complesso denominato "Leila Gallery" non gode di altri spazi esterni.

Soffitta, cantina o simili: possono annoverarsi in questa categoria i vari locali tecnici in comune della "Leila Gallery".

Dotazioni condominiali: si rimanda all'elenco specificato all'art. 6 del Regolamento di Condominio di cui all'allegato "A" del Verbale di deposito per Notaio Giuseppe Fuccillo di Terracina rep. 4700 del 04.12.2007, la cui copia è consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. 5).

Posto auto: non presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

La non determinatezza dello stato di occupazione del lastrico solare pignorato di cui al presente Lotto. n. 2, ovvero quello distinto in catasto al foglio 115 del Comune di Terracina, particella n. 116 sub 17, deriva dalla circostanza che esso è risultato accessibile solo tramite gli ascensori (al momento del sopralluogo peritale non funzionanti) o mediante una piccola scala interna da una delle unità immobiliari del piano secondo estranea al presente procedimento e che lo stesso si è presentato nel corso dell'accesso peritale svolto in data 23.04.2024 attualmente utilizzato come sede degli impianti tecnologici comuni all'intero complesso; il tutto come meglio illustrato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "*Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati*" (cfr. All. n. 1).

Si specifica che l'attribuzione del suddetto lastrico solare distinto alla particella n. 116 sub 17 in lotto dedicato ai fini della vendita è stata operata nella presente relazione peritale in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024.

In appendice della presente relazione si riporta copia della visura camerale presso il Registro Imprese -

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1953 al 06/05/2004	**** Omissis ****	<b>Donazione-divisione-permuta-cessione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Di Macco	06/11/1953	190	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Velletri			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Terracina	08/10/1953	217	50		
Dal 06/05/2004 al 04/09/2024	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Fuccillo	06/05/2004	873	229
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	11/05/2004	12408	8002
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	07/05/2004	2716			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si fa notare che nell'Atto di vendita per Notaio Fuccillo del 06.05.2004 rep n. 873, la sede della Società acquirente e odierna eseguita era ancora indicata in Terracina (LT), via Posterula 5, diversamente dall'attuale sempre a Terracina (LT), via Roma n. 82/84, come risultante dalla Visura camerale (cfr. All. 4).

In appendice della presente relazione è riportata copia dell'Atto di vendita per Notaio Fuccillo del 06.05.2004 rep n. 873 acquisito (All. 5).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Latina il 05/04/2007

Reg. gen. 14369 - Reg. part. 5429

Importo: € 3.220.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.610.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio Giuseppe Fuccillo

Data: 02/04/2007

N° repertorio: 4057

N° raccolta: 1350

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Latina il 10/06/2022

Reg. gen. 16090 - Reg. part. 2456

Quota: 1/2

Importo: € 12.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.218,18

Rogante: Atto giudiziario

Data: 18/03/2022

N° repertorio: 1041

N° raccolta: 2022

Note: Nella sezione D - Ulteriori informazioni del Certificato ipotecario n. LT34371 del 2023 si legge testualmente quanto di seguito riportato: "SI PRECISA CHE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE VIENE RICHIESTA A CARICO DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* A SEGUITO DELLA SENTENZA N. 554/2022 DEL TRIBUNALE CIVILE DI LATINA, I SEZ. CIVILE R.G. 300548/2012 - REPERT. 1041/2022 DEL 18.03.2022, CHE: 1) ACCOGLIE LA DOMANDA DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E PER L'EFFETTO CONDANNA LA PARTE CONVENUTA, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., ALLA RIMOZIONE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE, A SUA CURA E SUE SPESE, CON IL RISPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE OVVERO EVENTUALE RICOSTRUZIONE DELLE STESSE NEL RISPETTO DEI LIMITI DELLE DISTANZE LEGALI; 2) CONDANNA LA CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL RISARCIMENTO DEL DANNO SUBITO DAGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER EFFETTO DELLA VIOLAZIONE DELLE DISTANZE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE DALLA CONVENUTA, LIQUIDATO EQUITATIVAMENTE IN E 2.500,00; 3) RIGETTA LA DOMANDA RICONVENZIONALE PROPOSTA DALLA CONVENUTA; 4) PONE DEFINITIVAMENTE A CARICO DI PARTE CONVENUTA LE SPESE DI ENTRAMBE LE CTU; 5) CONDANNA PARTE CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI LITE IN FAVORE DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* LIQUIDATE IN E 464,18 PER SPESE, 1.620,00 PER LA FASE DI STUDIO, E 1.147,00 PER LA FASE INTRODUTTIVA, E 1.720,00 PER LA FASE ISTRUTTORIA E E 2.767, 00 PER LA FASE DECISORIA, OLTRE A IVA, SPESE GENERALI E C.P.A. IN MERITO AGLI IMMOBILI COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO B, E AI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO C (I CUI DATI SONO STATI



ACCERTATI DAL RICHIEDENTE LA PRESENTE ISCRIZIONE) SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI RR.II. DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO". Copia integrale della suddetta Sentenza, come ricevuta via mail dall'indirizzo PEC del difensore costituito della parte debitrice in data 17.09.2024, è riportata in appendice della presente relazione (All. 8).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Latina il 10/06/2022

Reg. gen. 16090 - Reg. part. 2456

Quota: 1/2

Importo: € 12.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.218,18

Rogante: Atto giudiziario

Data: 18/03/2022

N° repertorio: 1041

N° raccolta: 2022

Note: Nella sezione D - Ulteriori informazioni del Certificato ipotecario n. LT34371 del 2023 si legge testualmente quanto di seguito riportato: "SI PRECISA CHE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE VIENE RICHIESTA A CARICO DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* A SEGUITO DELLA SENTENZA N. 554/2022 DEL TRIBUNALE CIVILE DI LATINA, I SEZ. CIVILE R.G. 300548/2012 - REPERT. 1041/2022 DEL 18.03.2022, CHE: 1) ACCOGLIE LA DOMANDA DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E PER L'EFFETTO CONDANNA LA PARTE CONVENUTA, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., ALLA RIMOZIONE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE, A SUA CURA E SUE SPESE, CON IL RISPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE OVVERO EVENTUALE RICOSTRUZIONE DELLE STESSE NEL RISPETTO DEI LIMITI DELLE DISTANZE LEGALI; 2) CONDANNA LA CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL RISARCIMENTO DEL DANNO SUBITO DAGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER EFFETTO DELLA VIOLAZIONE DELLE DISTANZE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE DALLA CONVENUTA, LIQUIDATO EQUITATIVAMENTE IN E 2.500,00; 3) RIGETTA LA DOMANDA RICONVENZIONALE PROPOSTA DALLA CONVENUTA; 4) PONE DEFINITIVAMENTE A CARICO DI PARTE CONVENUTA LE SPESE DI ENTRAMBE LE CTU; 5) CONDANNA PARTE CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI LITE IN FAVORE DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* LIQUIDATE IN E 464,18 PER SPESE, 1.620,00 PER LA FASE DI STUDIO, E 1.147,00 PER LA FASE INTRODUTTIVA, E 1.720,00 PER LA FASE ISTRUTTORIA E E 2.767,00 PER LA FASE DECISORIA, OLTRE A IVA, SPESE GENERALI E C.P.A. IN MERITO AGLI IMMOBILI COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO B, E AI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO C (I CUI DATI SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE LA PRESENTE ISCRIZIONE) SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI RR.II. DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO". Copia integrale della suddetta Sentenza, come ricevuta via mail dall'indirizzo PEC del difensore costituito della parte debitrice in data 17.09.2024, è riportata in appendice della presente relazione (All. 8).

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 16/05/2023

Reg. gen. 13478 - Reg. part. 9700

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

L'immobile pignorato è compreso in un edificio ricadente all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico in declivio e pianura del Comune di Terracina approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 2163 del 28.04.1980.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, dalle tavole 9 e 10 e dalle NTA del suddetto PPE si desumono come segue: "servizi e uffici privati, locali per lo spettacolo".

Per quanto riguarda le categorie d'intervento, dalle tavole 9 e 10 e dalle NTA del suddetto PPE si desumono come segue:

- Cat. A2 per la parte prospiciente Via Roma, che riguarda edifici costituiti da organismi che conservano elementi strutturali e caratteri architettonici originari e comunque di valore ambientale e di testimonianza dell'impianto urbanistico settecentesco concepito sotto il papato di Pio VI;
- Cat. A4 per la restante parte, che riguarda edifici di recente realizzazione, in contrasto con il tessuto edilizio esistente originariamente, o comunque di nessun interesse architettonico ed ambientale, ove sono consentiti interventi di sostituzione al fine di conseguire un generale miglioramento dell'assetto urbano.

Detto immobile pignorato ricade altresì all'interno della perimetrazione delle zone vincolate classificate "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici", "Rispetto linee archeologiche" e "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto", come rispettivamente disciplinate agli artt. 30, 42 e 44 delle NTA del PTPR Lazio approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021.

Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Terracina del P.T.P.R. Lazio (All. n. 9).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile pignorato di cui al Lotto n. 2 costituisce copertura del complesso edilizio denominato "Leila Gallery" ubicato nel Centro storico basso ed in declivio del Comune di Terracina, con accesso principale su Via Roma al civico 84, sede di varie attività commerciali e di servizio privato in esito ad un progetto di ristrutturazione dell'ex cinema Fontana.

Il primo progetto di ristrutturazione fu presentato in data 20.04.2005, prot. n. 3506/X e per esso, acquisiti il parere di conformità condizionato in deroga ai fini antincendio del Comando dei Vigili del Fuoco di Latina prot. n. 9872 del 31.01.2005, il parere favorevole con prescrizioni ex art. 21 D.Lgs 42/2004 della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio prot. n. 1833/B del 18.03.2005 e il parere igienico-sanitario favorevole dell'ASL prot. n. 5965/X del 01.07.2005, fu rilasciato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Permesso di Costruire n. 4293 del 11.08.2005.

Prima dell'inizio dei lavori, con nota del 15.11.2005, al protocollo comunale del 22.11.2005 n. 10342/X, la Società intestataria del suddetto PDC n. 4293/2005 informava che in sede di elaborazione degli esecutivi erano state riscontrate alcune incongruenze tali da rendere necessario l'approntamento di un progetto di variante. L'amministrazione comunale riscontrava la suddetta informativa prendendone atto e restando in attesa dei nuovi elaborati progettuali preordinati al rilascio del permesso in variante.

Sul contenuto del suddetto progetto accreditato del PDC n. 4293/2005, in data 30.11.2005 risulta protocollato in Comune di Terracina, al n. 13941/I, un ricorso presso il TAR Lazio, Sezione distaccata di Latina (n. 1166/2005), promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria di alcuni immobili confinanti con l'ex cinema Fontana, contro il Comune di Terracina e la Società titolare del PDC, per l'annullamento del PDC stesso in quanto il progetto presentava interferenze con la proprietà del ricorrente e per più generali presunto contrasto con le previsioni urbanistiche nonché violazioni delle normative tecniche e di sicurezza.

In data 21.02.2006, prot. n. 1734/X venivano dunque presentati i nuovi elaborati progettuali ed in base a questi, acquisiti il parere di conformità condizionato in deroga ai fini antincendio del Comando dei Vigili del



Fuoco di Latina prot. n. 16976 del 03.03.2006, il parere igienico-sanitario favorevole dell'AUSL prot. n. 346/07/DP del 09.03.2006 e il parere favorevole con prescrizioni ex art. 21 D.Lgs 42/2004 della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio prot. n. 17089/B del 29.03.2006, fu rilasciato il Permesso di Costruire in variante n. 4505 del 11.06.2006.

Con ricorso al TAR per motivi aggiunti al precedente n. 1166/2006, protocollato in Comune di Terracina in data 15.06.2006 al n. 06565/I, anche il contenuto del suddetto progetto di variante accreditato del PDC n. 4505/2006 è stato oggetto di istanza di annullamento per le stesse ragioni in precedenza spiegate nonché per errate rappresentazioni dei progetti depositati, errate indicazioni dei confini e contrasto con le distanze regolamentari da immobili contermini.

Con nota datata 05.07.2006, protocollata in Comune di Terracina il 11.07.2006 al n. 06420/X, veniva comunicato l'inizio lavori per le opere di cui al PDC in variante n. 4505/2006 a far data dal 10.07.2006.

Con nota datata 05.07.2006, protocollata al SUE del Comune di Terracina il 10.07.2006 al n. progressivo 117, veniva depositata la denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale, precomprese e strutture metalliche ai sensi dell'art. 65 del T.U. per l'Edilizia, con inizio lavori dichiarato a far data dal 10.07.2006.

Agli atti conservati presso gli archivi comunale risulta una nota interna datata 14.07.2006, prot. n. 06540/X, indirizzata al Dirigente del Dipartimento "Attività Edilizia" e al Responsabile dell'Ufficio Legale nella quale trovano controdeduzione le motivazioni inerenti alle istanze di annullamento del PDC 4293/2005 e del PDC in variante n. 4505/2006 di cui ai sopra menzionati ricorsi al TAR n. 1166/2005 per quanto concernente gli aspetti urbanistici e di rispetto della regola tecnica di sicurezza mentre si dichiara di non disporre di elementi di valutazione in ordine alle lamentate violazioni sulle parti comuni e delle distanze da confine e fabbricato. Agli atti conservati presso gli archivi comunale documentazioni non risultano documentazioni riguardanti storia ed esito dei sopra menzionati ricorsi al TAR.

In data 13.06.2007, per le opere di cui alla precedente denuncia al progressivo n. 117, veniva presentata la relazione a strutture ultimate e il 21.06.2006 veniva depositato presso i competenti uffici della Regione Lazio il collaudo statico delle strutture realizzate.

In data 27.11.2007, prot. n. 014295/X, veniva presentata presso il Comune di Terracina una D.I.A. - Variante di fine lavori per le opere di cui al PDC 4293/2005 e del PDC in variante n. 4505/2006. La D.I.A., riguardante in generale [...] *Variazione di tramezzi interni; Eliminazione della struttura a tettuccio dell'apertura in copertura, con sostituzione della stessa con cupolini per illuminazione e presa d'aria, con riduzione delle opere fuori terrazzo; variazione del Torrino ascensore in copertura per rispettare le relative normative del settore [...]*, costituisce ultimo titolo autorizzativo valido per quanto concernente i beni pignorati oggetto della presente relazione compreso il lastrico solare di cui al Lotto 2 e distinto in catasto al foglio 115 alla particella n. 116 sub 17 (le opere oggetto del Permesso di Costruire successivamente rilasciato, ovvero il n. 5776 del 22.10.2009 come di seguito illustrato, non hanno infatti riguardato la copertura dell'edificio).

Riguardo alla suddetta copertura dell'edificio denominato "Leila Gallery", va rilevato che l'attuale conformazione volumetrica del torrino di copertura non corrisponde con quella rappresentata negli elaborati di cui alla sopra menzionata D.I.A., mancando infatti la rappresentazione della tettoia a protezione di componenti impiantistiche nonché lo spazio chiuso antistante le porte degli ascensori (spazio chiuso attualmente presente che invece trova rappresentazione nella pianta della copertura del progetto di cui all'istanza di permesso di costruire protocollata al n. 7500/I del 11.02.2010; istanza quest'ultima che tuttavia, come più avanti più dettagliatamente illustrato, è stata dichiarata improcedibile dal Comune di Terracina con nota prot. 46839/I del 24.08.2010).

Acquisiti il nulla osta allo scarico in fognatura pubblica (Acqualatina prot. n. 2007-41365 del 30.11.2007) e il parere sanitario favorevole per le modifiche introdotte con D.I.A. in variante di fine lavori (AUSL prot. n. 2101/07/DP del 30.11.2007), con nota protocollata in Comune di Terracina al n. 014772/X del 06.12.2007 veniva comunicata la fine dei lavori il giorno 05.12.2007 in conformità degli elaborati progettuali approvati, a cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità in data 07.12.2007 al n. 3426.

Si fa presente che nel dispositivo del suddetto certificato di agibilità vengono richiamate le dichiarazioni rese dalle imprese installatrici attestanti la conformità degli impianti di cui agli artt. 113 e 127 del DPR 380/2001, nonché all'art. 1 della L. 10/1991. ditte "Cainero Giovanni" per l'impianto elettronico di videosorveglianza TV a circuito chiuso, "Avena Vincenzo" per l'impianto elettrico, "Zicchieri Alfonso" per l'impianto termoidraulico e di condizionamento, prodotte in data 06.12.2007 prot. n. 14782/X; nel Certificato viene altresì richiamata la

documentazione attestante la conformità dell'edificio alle caratteristiche di isolamento termico, prodotta in data 21.02.2006 prot. n. 1734/X.

Con istanza di Permesso di Costruire prot. n. 13129/X del 04.11.2008, reiterata con sostituzione degli elaborati progettuali in data 14.07.2009 prot. n. 40062/I, veniva richiesta una diversa distribuzione del piano attico (ovvero del secondo piano della "Leila Gallery"). Per detto progetto, acquisito il parere igienico-sanitario favorevole dell'AUSL prot. n. 1587/07/DP del 21.10.2009, veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 5776 del 22.10.2009.

Con nota protocollata in Comune di Terracina il 03.11.2009 al n. 59924/I, facendo presente dell'avvenuto deposito in data 31.10.2009 dei [...] *calcoli della struttura in acciaio e vetro relativi alla chiusura del vuoto al secondo piano* [...], veniva comunicato l'inizio lavori per le opere di cui al PDC n. 5776/2009 a far data dal 02.11.2009.

Con nota protocollata in Comune di Terracina il 10.11.2009 al n. 61481/I, veniva comunicato il fine lavori per le opere di cui al PDC n. 5776/2009 a far data dal 09.11.2009, mentre pure in data 10.11.2009, al numero progressivo 537 risulta depositato presso i competenti uffici regionali il certificato di collaudo statico delle opere stesse.

Con istanza del 11.02.2010, prot. 7500/I, e successiva sostituzione di elaborati progettuali prot. 15621/I del 16.03.2010, veniva richiesto il rilascio di un Permesso di costruire inerente alla realizzazione di una scala esterna di collegamento tra secondo piano e terrazza in copertura della "Leila Gallery", servendosi del terrazzo di copertura di un attiguo fabbricato gravato da servitù di passaggio. Il progetto prevedeva altresì l'ampliamento del torrino di copertura con spazio antistante le porte degli ascensori rispetto ai precedenti progetti autorizzati. A seguito di istruttoria da parte dei competenti uffici tecnici (prot. 17857/I del 25.03.2010) nonché parere dell'avvocatura comunale (prot. 31120/U del 27.05.2010), nonostante il parere favorevole della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio prot. n. 7448 del 30.03.2010 e del Comando dei Vigili del Fuoco di Latina prot. n. 6563 del 03.06.2010, con nota del Comune di Terracina prot. 46839/I del 24.08.2010 l'istanza di PDC veniva dichiarata improcedibile. La successiva contestazione del provvedimento da parte degli istanti con nota protocollata al n. 50274/I del 16.09.2010 non risulta aver prodotto effetti sul diniego autorizzativo.

Sulla scala esterna di collegamento tra secondo piano e terrazza in copertura della "Leila Gallery" oggetto della sopracitata istanza di Permesso di costruire prot. 15621/I del 16.03.2010, in sostituzione di quella del 11.02.2010, prot. 7500/I e dichiarata improcedibile, il sottoscritto fa presente che essa non si ritiene corrisponda a quella oggetto del contenzioso di cui alla Sentenza del Tribunale Civile di Latina n. 554/2022, che dovrebbe riguardare invece la scala di sicurezza esterna dell'intero complesso commerciale ubicata sul prospetto sud. Difatti, nel corso delle ricognizioni peritali effettuate in data 23.04.2024, non è stata riscontrata presenza di scale esterne di collegamento tra secondo piano e terrazza in copertura della "Leila Gallery". Ad ogni modo, copia della suddetta Sentenza, scaturigine dell'ipoteca giudiziale di cui alla nota di iscrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina registro generale n. 16090, registro particolare n. 2456, del 10.06.2022 (cfr. Certificazione ipocatastale in atti), è consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. 8).

In appendice della presente relazione peritale sono allegati i titoli edilizi di cui al PDC n. 4293 del 11.08.2005 e PDC in variante n. 4505 del 11.06.2006, nonché, quale ultimo titolo edilizio valido, gli elaborati grafici e la relazione della D.I.A - Variante di fine lavori del 27.11.2007, prot. n. 014295/X. È allegato altresì il Certificato di Agibilità n. 3426 del 07.12.2007 (cfr. All. 6).

Sono inoltre allegate in appendice della presente relazione copie di tutte le altre documentazioni da cui sono state desunte le notizie sopra sinteticamente riepilogate, come raccolte durante gli accessi agli atti effettuati presso i competenti uffici del Comune di Terracina (cfr. All. 7).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come già accennato nei precedenti capitoli della presente relazione e meglio spiegato anche nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati" (cfr. All. n. 1), dal confronto tra stato dei luoghi e progetto di cui all'ultimo titolo edilizio, ovvero la D.I.A - Variante di fine lavori del 27.11.2007, prot. n. 014295/X, è stato rilevato che l'attuale conformazione volumetrica del torrino di copertura non corrisponde con quella rappresentata negli elaborati della suddetta D.I.A., mentre le opere oggetto del Permesso di Costruire n. 5776 del 22.10.2009 non hanno riguardato la copertura dell'edificio. In particolare, rispetto agli elaborati grafici di cui alla citata D.I.A., manca la tettoia a protezione di componenti impiantistiche e manca altresì lo spazio chiuso antistante le porte degli ascensori; spazio chiuso attualmente presente che invece trova rappresentazione nella pianta della copertura del progetto di cui all'istanza di permesso di costruire protocollata al n. 7500/I del 11.02.2010; istanza tuttavia dichiarata improcedibile dal Comune di Terracina con nota prot. 46839/I del 24.08.2010.

Conseguentemente, lo status attuale del piano di copertura della "Leila Gallery", e dunque del bene pignorato distinto in catasto urbano al foglio 115 particella n. 116 sub 17, non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio, presentando difformità suscettibili di effetti e sanzioni ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 nonché ai sensi dell'art. 167 del D.lgs n. 42/2004 trattandosi di immobile ricadente in area sottoposta a vincolo di cui agli artt. 30, 42 e 44 del vigente PTPR Lazio.

Sul punto, si ritiene utile far presente che solo nel caso in cui l'area difforme antistante le porte di accesso agli ascensori venisse considerata, dagli organi preposti in sede istruttoria, spazio tecnico, e pertanto tale da non determinare aumento di superfici utili e volumetrie rispetto al progetto autorizzato, ai sensi del comma 4 dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004 sarebbe possibile a parere dello scrivente ottenere una regolarizzazione dell'esistente mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, con accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

In relazione a quanto sopra argomentato, ai fini della trasferibilità del bene, le operazioni necessarie per conseguire la regolarità urbanistico-edilizia devono comunque considerarsi in via cautelativa consistenti nella rimessa in pristino dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto autorizzato, ovvero previa demolizione dell'ampliamento del torrino ascensori e della tettoia a protezione di componenti impiantistiche.

Considerando una superficie lorda dell'ampliamento volumetrico non autorizzato del torrino pari a mq 8,30, ed una superficie coperta della tettoia a protezione di componenti impiantistiche anch'essa non autorizzata pari a mq 14,00 (cfr. elaborati grafici in All. 3\_L2), ed assumendo altresì un valore come desumibile dai vigenti prezzi regionali delle opere edili pari a circa € 1.200,00/mq quale prezzo unitario per la demolizione e rimessa in pristino degli ampliamenti volumetrici e di € 200,00/mq quale prezzo unitario per la rimozione della tettoia, il costo delle suddette operazioni di demolizione può essere sommariamente e presuntivamente determinato in € 12.760,00. Pertanto, considerando oneri aggiuntivi afferenti a oblazioni, sanzioni, diritti istruttori, spese tecniche e amministrative, valutabili nell'ordine di € 7.000, il valore complessivo da considerare cautelativamente a carico dell'aggiudicatario e da decurtare dal prezzo a base d'asta, è quantificabile in via sommaria e presuntiva in arrotondati € 20.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile pignorato di cui al Lotto n.2, per quanto non avente destinazione commerciale ed essendo un lastrico solare, risulta comunque assoggettato al Regolamento di Condominio di cui all'Allegato "A" del verbale di deposito per Notaio Giuseppe Fuccillo di Terracina, rep. n. 4700 del 04.12.2007, registrato a Latina in data 11.12.2007 al n.15468 Serie 1T, trascritto a Latina in data 12.12.2007 al n. 42065-21635.

Trattasi in particolare del Regolamento interno del "Leila Gallery" (Salotto Commerciale), che detta norme di comportamento dei vari operatori e contiene le tabelle millesimali per la ripartizione dei vari capitoli di spesa

suddivisi per le seguenti categorie: A - Spese per le parti comuni esterne; B- Spese per lo smaltimento cartoni; C- Spese per le parti comuni interne e spese generali; D - Spese pubblicitarie e promozionali; E - Spese per la climatizzazione delle attività. Tra le tabelle millesimali figura anche quella denominata "Voti Assemblea".

Copia del suddetto verbale di deposito e del relativo Allegato "A" è riportata in appendice della presente relazione come acquisita dal sottoscritto durante le operazioni peritali (cfr. All. 5).

Si fa presente che nel corso delle attività peritali non sono emerse notizie circa un'amministrazione condominiale attiva per l'applicazione e gestione del sopra citato regolamento depositato, né circa spese ordinarie e straordinarie versate o da versare a carico del bene di cui al Lotto n. 2; vi è pertanto assenza di garanzia per eventuali spese condominiali insolute.





La formazione di due lotti, ove nel Lotto 1 sono stati compendati il negozio distinto alla particella n. 496 sub 8 e la superficie del magazzino distinto alla particella n. 496 sub 9 risultata in sede di rilevazioni peritali attualmente compresa all'interno dell'attiguo negozio estraneo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e distinto alla particella n. 116 sub 8, e ove il Lotto 2 comprende il lastrico solare dell'edificio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery" distinto alla particella n. 116 sub 17, è stata effettuata in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024.

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

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terra Trattasi del compendio di beni compresi nella maggiore consistenza dell'edificio a destinazione commerciale in Terracina (LT), via Roma n. 84, attualmente denominato "Leila Gallery", distinto in catasto al foglio 115 particelle n. 116 e 496; il compendio di cui al presente Lotto n. 1 è formato da due unità immobiliari ubicate entrambe al piano terra, di cui una a destinazione commerciale, distinta alla particella n. 496 subalterno 8, ed una con destinazione magazzino, distinta alla particella n. 496 subalterno 9. Come spiegato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "*Informazioni inerenti* allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati" (cfr. All. n. 1) ed in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024, riguardo a questi due immobili pignorati occorre specificare, salvo ulteriori informazioni rese nella presente relazione, che il locale corrispondente a quello catastalmente distinto al n. 496 sub 9 risulta di fatto privo di accesso, presenta un tramezzo divisorio spostato a svantaggio dell'attiguo negozio sub 8 mentre la sua residua superficie è risultata in sede di rilevazioni in sito attualmente compresa all'interno dell'immobile negozio estraneo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e distinto alla particella n. 116 sub 8. Ciò premesso, si specifica altresì che il piccolo centro commerciale denominato "Leila Gallery" deriva dai programmi di ristrutturazione e trasformazione funzionale dell'ex Cinema Fontana autorizzati con Permesso di Costruire n. 4293 del 11.08.2005, Permesso di Costruire in variante n. 4505 del 11.06.2006, Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 nonché Permesso di Costruire n. 5776 del 22.10.2009, quest'ultimo riguardante segnatamente variazioni planimetriche del piano attico (secondo). Ubicato lungo la strada principale del centro storico basso ed in declivio del Comune di Terracina, godendo perciò di ottima posizione rispetto a servizi di scala urbana che si trovano nelle immediate vicinanze, il complesso edilizio trasformato in piccolo centro commerciale conserva esternamente la facies architettonica d'epoca sette-ottocentesca dell'ex Cinema Fontana, mentre internamente si sviluppa su tre livelli funzionali (piano terra, primo e secondo). Si riporta di seguito la più precisa identificazione catastale

dei beni che formano il compendio di cui al Lotto 1 come risultante delle relative documentazioni catastali allegata in appendice della presente relazione di stima (cfr. All. n. 2\_L1):

- - Negozio distinto al foglio 115, particella n. 496, subalterno n. 8, categoria C/1, classe 5, consistenza 65 mq, Via Roma n. 84, Piano Terra, rendita € 1.963,83.
- - Locale distinto al foglio 115, particella n. 496, subalterno n. 9, categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, Via Roma n. 84, Piano Terra, rendita € 13,01.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 198.001,80

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dei beni immobili compendati nel Lotto n. 1 si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, con valori corrispondenti alla tipologia ed ubicazione dei beni oggetto di stima (cfr. All. n. 10).

Per il caso in specie, riguardante beni compresi nella maggiore consistenza dell'edificio a destinazione commerciale in Terracina (LT), via Roma n. 84, attualmente denominato "Leila Gallery", ubicato lungo la strada principale del centro storico basso ed in declivio del Comune di Terracina, godendo perciò di ottima posizione rispetto a servizi di scala urbana che si trovano nelle immediate vicinanze, il sottoscritto ritiene plausibile assumere come attendibile valore commerciale a base di stima quello derivante dalle medie dei valori minimi e massimi rilevati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per destinazioni commerciali nel Comune di Terracina (LT), zona denominata "Centrale/Centro Stor. Alto e Zona Valliva - S. Francesco nuovo - Uffici - Fiume - Lung. Pio VI - Vittoria/parte - Pini - S.Rocco - Bottasso - Olivetti - Arene - PA". Valore medio che, dalle rilevazioni 2° semestre 2023 per negozi in ottimo stato conservativo, risulta pari a: €/mq 1.850,00 [(1.500+2.200)/2].

Il valore medio come sopra definito viene assunto quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) LOCALIZZAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) UBICAZIONE - Qualità urbanistiche, panoramiche ed ambientali: ottima +10%; discreta +5%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri costruttivi e di rifinitura e degli impianti: ottime +10%; buone +5%; medie 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: ottimo +10%; discreto +5%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%; assenza agibilità - 20%.

Applicazione coefficienti di incremento/decremento per i beni compendati nel Lotto n. 1:

- 1) LOCALIZZAZIONE: ottima = +10%;
- 2) UBICAZIONE: discreta = +5%;
- 3) CARATTERISTICHE: medie = 0;
- 4) STATO: discreto = +5%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato medio desunto dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente alle unità immobiliari oggetto di stima: (1.850,00 + 20%) = €/mq 2.220,00.

Considerando una consistenza calcolata in mq 89,19 di superficie convenzionale, il valore commerciale attuale del Lotto 1 oggetto della presente relazione, ovvero del compendio di beni formato da due unità immobiliari di cui una a destinazione commerciale, distinta alla particella n. 496 subalterno 8, ed una



con destinazione magazzino, distinta alla particella n. 496 subalterno 9, può essere stimato pari a € 198.001,80 (89,19 x 2.220,00), approssimato in € 198.000,00 (centonovantottomila/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come precedentemente determinati e complessivamente quantificabili in via presuntiva pari a circa € 5.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terra	89,19 mq	2.220,00 €/mq	€ 198.001,80	100,00%	€ 198.001,80
Valore di stima:					€ 198.001,80

Valore di stima approssimato: € 198.000,00

#### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 193.000,00**

#### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terrazza ubicata a Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terzo  
Trattasi del lastrico solare dell'edificio a destinazione commerciale in Terracina (LT), via Roma n. 84, attualmente denominato "Leila Gallery", distinto in catasto al foglio 115 particelle n. 116 e 496; il bene di cui al presente Lotto n. 2 è distinto in particolare alla particella n. 116 subalterno 17, di categoria F/5. Come spiegato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati" (cfr. All. n. 1) ed in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024, riguardo a quest'immobile pignorato occorre specificare, salvo ulteriori informazioni rese nella presente relazione, che esso è risultato accessibile solo tramite gli ascensori (al momento del sopralluogo peritale non funzionanti) o mediante una piccola scala interna da una delle unità immobiliari del piano secondo comunque estranee al procedimento di Esecuzione Immobiliare oggetto della presente relazione. Attualmente utilizzato prevalentemente come sede degli impianti tecnologici comuni all'intero complesso, va altresì evidenziato che il bene in questione presenta criticità dal punto di vista urbanistico-edilizio come in dettaglio spiegate nella presente relazione. Ciò premesso, si specifica che il piccolo centro commerciale denominato "Leila Gallery" deriva dai programmi di ristrutturazione e trasformazione funzionale dell'ex Cinema Fontana autorizzati con Permesso di Costruire n. 4293 del 11.08.2005, Permesso di Costruire in variante n. 4505 del 11.06.2006, Denuncia di Inizio Attività in

variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 nonché Permesso di Costruire n. 5776 del 22.10.2009, quest'ultimo riguardante segnatamente variazioni planimetriche del piano attico (secondo). Ubicato lungo la strada principale del centro storico ed in declivio del Comune di Terracina, godendo perciò di ottima posizione rispetto a servizi di scala urbana che si trovano nelle immediate vicinanze, il complesso edilizio trasformato in piccolo centro commerciale conserva esternamente la facies architettonica d'epoca sette-ottocentesca dell'ex Cinema Fontana, mentre internamente si sviluppa su tre livelli funzionali (piano terra, primo e secondo). Si riporta di seguito la più precisa identificazione catastale del bene di cui al Lotto 2 come risultante delle relative documentazioni catastali storiche allegate in appendice della presente relazione di stima (cfr. All. n. 2\_L2)

- : - Terrazza di copertura distinta in catasto urbano al foglio 115, particella n. 116 subalterno 17, Categoria F/5, consistenza 264 mq, Via Roma n. 84, Piano 2, senza rendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 17, Categoria F5

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 32.718,00

- La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del bene immobile di cui al Lotto n. 2 si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, con valori corrispondenti alla tipologia ed ubicazione dei beni oggetto di stima (cfr. All. n. 10).

Per il caso in specie, riguardante un lastrico solare che costituisce copertura dell'edificio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery", e per il quale il G.E. nell'Udienza del 03.07.20024 ha disposto per la vendita con lotto dedicato, va precisato che, ai fini dell'individuazione di un attendibile valore di mercato, alla superficie lorda dell'immobile è stato applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10, allo scopo di utilizzare la superficie convenzionale corrispondente come si trattasse di una pertinenza come di fatto è di beni a destinazione commerciale.

Quanto al valore unitario di mercato assunto per il calcolo, il sottoscritto ritiene plausibile assumere quello corrispondente al valore minimo rilevato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che dalle rilevazioni 2° semestre 2023 per negozi in normale stato conservativo nel Comune di Terracina (LT), zona denominata "Centrale/Centro Stor. Alto e Zona Valliva - S. Francesco nuovo - Uffici - Fiume - Lung. Pio VI - Vittoria/parte - Pini - S.Rocco - Bottasso - Olivetti - Arene - PA", risulta pari a: €/mq 1.050,00.

Considerando una consistenza convenzionale calcolata in mq 31,16, il valore commerciale attuale del Lotto n. 2, ovvero del lastrico solare distinto in catasto al foglio 115 del Comune di Terracina, particella n. 116 subalterno 17, può essere stimato pari a € 32.718,00 (31,16 x 1.050,00), approssimato in € 32.500,00 (trentaduemilacinquecento/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia come precedentemente determinati e complessivamente quantificabili in via presuntiva pari a circa € 20.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terrazza Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terzo	31,16 mq	1.050,00 €/mq	€ 32.718,00	100,00%	€ 32.718,00
				Valore di stima:	€ 32.718,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 12.500,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto emerso nello svolgimento delle attività peritali, riguardo ai beni pignorati oggetto della presente relazione, ovvero gli immobili compresi nella maggiore consistenza dell'edificio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery", siti in Terracina, Via Roma n. 84, e speciosamente distinti in catasto al foglio 115, particelle nn. 496 sub 8 e 9 e particella n. 116 sub 17, si segnala in particolare quanto segue:

1) il locale corrispondente a quello catastalmente distinto al n. 496 sub 9, compendiato nel Lotto. 1 in conformità di quanto disposto dal G.E. in sede di udienza del 03.07.2024, è di fatto privo di accesso, presenta un tramezzo divisorio spostato a svantaggio dell'attiguo negozio sub 8 mentre la sua residua superficie è risultata in sede di rilevazioni in sito attualmente compresa all'interno dell'attiguo immobile estraneo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e distinto alla particella n. 116 sub 8 e pertanto con stato di occupazione definibile parzialmente "occupato da terzi senza titolo".

2) il lastrico solare corrispondente al bene distinto alla particella n. 116 sub 17, e trattato come lotto separato (Lotto n. 2) in conformità di quanto disposto dal G.E. in sede di udienza del 03.07.2024, è risultato accessibile solo tramite gli ascensori (al momento del sopralluogo peritale non funzionanti) o mediante una piccola scala interna da una delle unità immobiliari del piano secondo comunque estranee al procedimento di Esecuzione Immobiliare oggetto della presente relazione;

3) nell'elaborato planimetrico della particella n. 116 del foglio 115 prot. LT0004090 del 23.01.2020 (cfr. All. 2\_L1), il perimetro del mappale n. 496 sub 8 non coincide con la corrispondente pianta depositata in catasto in quanto erroneamente ricomprendente anche l'area che nel progetto autorizzato di cui alla Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 corrisponde al "Locale quadri elettrici", con accesso dal vano scala comune. Questa inesattezza rilevata nel suddetto elaborato planimetrico del 23.01.2020 non si registra tuttavia nel precedente elaborato planimetrico prot. LT0320231 del 07.12.2007, ove invece la superficie del locale tecnico in questione figurava correttamente inclusa nella consistenza della particella n. 496 sub 7. In ragione di quest'ultima circostanza nonché della rilevata corrispondenza tra pianta catastale e stato di fatto del negozio pignorato distinto al n. 496 sub 8, è parere dello scrivente, salvo naturalmente diverso avviso del G.E., non sia necessario procedere alla correzione del refuso rilevato nel predetto elaborato planimetrico del 2020 mediante apposita procedura DOCEFA in quanto ininfluyente ai fini della vendita. Nel suddetto elaborato planimetrico del 23.01.2020, per quanto graficamente disegnato, manca altresì indicazione del mappale n. 496 sub 9;

4) tutte le componenti impiantistiche afferenti agli immobili pignorati fanno capo alla dotazione impiantistica elettrica, antincendio, di riscaldamento e condizionamento, sonorizzazione, rete dati, ecc., comune all'intero complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery" in Terracina, Via Roma n. 84, come disciplinata dal Regolamento di Condominio di cui all'allegato "A" del Verbale di deposito per Notaio Giuseppe

Fuccillo di Terracina rep. 4700 del 04.12.2007, registrato a Latina in data 11.12.2007 al n. 15468 serie 1T, trascritto a Latina in data 12.12.2007 ai nn. 42065-21635;

5) tutti i beni pignorati, in quanto oggetto del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Terracina in data 11.08.2005, n. 4293, nonché titoli edilizi successivi, risultano interessati dall'Atto d'Obbligo per rogito del Notaio Raffaele Ranucci in Terracina rep. n. 90040 del 22.07.2005, registrato a Latina in data 26.07.2005 al n. 2366. Copia del suddetto Atto d'Obbligo non è stata rinvenuta presso i competenti uffici del Comune di Terracina né è risultata disponibile presso l'Archivio Notarile. Circa il contenuto dell'Atto in questione, è trascritto nella relazione peritale quanto precisato nella Sezione D - Ulteriori Informazioni della Nota di Trascrizione registro generale n. 24785, registro particolare n. 12630 del 29.07.2005 consultabile nella Certificazione ipotecaria depositata in atti;

6) Sulla scala esterna di collegamento tra secondo piano e terrazza in copertura della "Leila Gallery" oggetto dell'istanza di Permesso di costruire prot. 15621/I del 16.03.2010, in sostituzione di quella del 11.02.2010, prot. 7500/I e dichiarata improcedibile, il sottoscritto fa presente che essa non si ritiene corrisponda a quella oggetto del contenzioso di cui alla Sentenza del Tribunale Civile di Latina n. 554/2022, che dovrebbe riguardare invece la scala di sicurezza esterna dell'intero complesso commerciale ubicata sul prospetto sud. Difatti, nel corso delle ricognizioni peritali effettuate in data 23.04.2024, non è stata riscontrata presenza di scale esterne di collegamento tra secondo piano e terrazza in copertura della "Leila Gallery". Ad ogni modo, copia della suddetta Sentenza, scaturigine dell'ipoteca giudiziale di cui alla nota di iscrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina registro generale n. 16090, registro particolare n. 2456, del 10.06.2022 (cfr. Certificazione ipocatastale in atti), è consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. 8).

Segnalato quanto sopra, con riferimento ai suddetti beni pignorati, si precisa altresì che quanto trattato nella presente relazione peritale non costituisce in alcun modo garanzia dell'assenza di vizi occulti o dell'assenza di eventuali rate condominiali insolute, mentre, per quanto riguarda l'intera area di sedime del complesso edilizio denominato "Galleria Leila", non si ha notizia siano state effettuate indagini di natura geologica, fisico-chimica, idraulica ed ambientale in generale o comunque finalizzati all'accertamento di vizi occulti o della necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi che diano garanzia della loro assenza.

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.

Terracina, li 07/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Mario Maurizio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali - corrispondenze - informative
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazioni catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica ed elaborati grafici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura camerale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atti di provenienza e altro
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione storia edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Sentenza n. 554/2022 Tribunale di Latina
- ✓ N° 9 Altri allegati - Schede strumentazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Interrogazioni OMI



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terra Trattasi del compendio di beni compresi nella maggiore consistenza dell'edificio a destinazione commerciale in Terracina (LT), via Roma n. 84, attualmente denominato "Leila Gallery", distinto in catasto al foglio 115 particelle n. 116 e 496; il compendio di cui al presente Lotto n. 1 è formato da due unità immobiliari ubicate entrambe al piano terra, di cui una a destinazione commerciale, distinta alla particella n. 496 subalterno 8, ed una con destinazione magazzino, distinta alla particella n. 496 subalterno 9. Come spiegato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "*Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati*" (cfr. All. n. 1) ed in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024, riguardo a questi due immobili pignorati occorre specificare, salvo ulteriori informazioni rese nella presente relazione, che il locale corrispondente a quello catastalmente distinto al n. 496 sub 9 risulta di fatto privo di accesso, presenta un tramezzo divisorio spostato a svantaggio dell'attiguo negozio sub 8 mentre la sua residua superficie è risultata in sede di rilevazioni in sito attualmente compresa all'interno dell'attiguo negozio estraneo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e distinto alla particella n. 116 sub 8. Ciò premesso, si specifica altresì che il piccolo centro commerciale denominato "Leila Gallery" deriva dai programmi di ristrutturazione e trasformazione funzionale dell'ex Cinema Fontana autorizzati con Permesso di Costruire n. 4293 del 11.08.2005, Permesso di Costruire in variante n. 4505 del 11.06.2006, Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 nonché Permesso di Costruire n. 5776 del 22.10.2009, quest'ultimo riguardante segnatamente variazioni planimetriche del piano attico (secondo). Ubicato lungo la strada principale del centro storico basso ed in declivio del Comune di Terracina, godendo perciò di ottima posizione rispetto a servizi di scala urbana che si trovano nelle immediate vicinanze, il complesso edilizio trasformato in piccolo centro commerciale conserva esternamente la facies architettonica d'epoca sette-ottocentesca dell'ex Cinema Fontana, mentre internamente si sviluppa su tre livelli funzionali (piano terra, primo e secondo). Si riporta di seguito la più precisa identificazione catastale dei beni che formano il compendio di cui al Lotto 1 come risultante delle relative documentazioni catastali allegate in appendice della presente relazione di stima (cfr. All. n. 2\_L1):
- - Negozio distinto al foglio 115, particella n. 496, subalterno n. 8, categoria C/1, classe 5, consistenza 65 mq, Via Roma n. 84, Piano Terra, rendita € 1.963,83.
- - Locale distinto al foglio 115, particella n. 496, subalterno n. 9, categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, Via Roma n. 84, Piano Terra, rendita € 13,01.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Gli immobili pignorati sono compresi in un edificio ricadente all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico in declivio e pianura del Comune di Terracina approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 2163 del 28.04.1980. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, dalle tavole 9 e 10 e dalle NTA del suddetto PPE si desumono come segue: "servizi e uffici privati, locali per lo spettacolo". Per quanto riguarda le categorie d'intervento, dalle tavole 9 e 10 e dalle NTA del suddetto PPE si desumono come segue: - Cat. A2 per la parte prospiciente Via Roma, che riguarda edifici costituiti da organismi che conservano elementi strutturali e caratteri architettonici originari e comunque di valore ambientale e di testimonianza dell'impianto urbanistico settecentesco concepito sotto il papato di Pio VI; - Cat. A4 per la restante parte, che riguarda edifici di recente realizzazione, in contrasto con il tessuto edilizio esistente

originariamente, o comunque di nessun interesse architettonico ed ambientale, ove sono consentiti interventi di sostituzione al fine di conseguire un generale miglioramento dell'assetto urbano. Detti immobili pignorati ricadono altresì all'interno della perimetrazione delle zone vincolate classificate "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici", "Rispetto linee archeologiche" e "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto", come rispettivamente disciplinate agli artt. 30, 42 e 44 delle NTA del PTPR Lazio approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021. Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Terracina del P.T.P.R. Lazio (All. n. 9).

**Prezzo base d'asta: € 193.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terrazza ubicata a Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terzo  
Trattasi del lastrico solare dell'edificio a destinazione commerciale in Terracina (LT), via Roma n. 84, attualmente denominato "Leila Gallery", distinto in catasto al foglio 115 particelle n. 116 e 496; il bene di cui al presente Lotto n. 2 è distinto in particolare alla particella n. 116 subalterno 17, di categoria F/5. Come spiegato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "*Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati*" (cfr. All. n. 1) ed in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024, riguardo a quest'immobile pignorato occorre specificare, salvo ulteriori informazioni rese nella presente relazione, che esso è risultato accessibile solo tramite gli ascensori (al momento del sopralluogo peritale non funzionanti) o mediante una piccola scala interna da una delle unità immobiliari del piano secondo comunque estranee al procedimento di Esecuzione Immobiliare oggetto della presente relazione. Attualmente utilizzato prevalentemente come sede degli impianti tecnologici comuni all'intero complesso, va altresì evidenziato che il bene in questione presenta criticità dal punto di vista urbanistico-edilizio come in dettaglio spiegate nella presente relazione. Ciò premesso, si specifica che il piccolo centro commerciale denominato "Leila Gallery" deriva dai programmi di ristrutturazione e trasformazione funzionale dell'ex Cinema Fontana autorizzati con Permesso di Costruire n. 4293 del 11.08.2005, Permesso di Costruire in variante n. 4505 del 11.06.2006, Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 nonché Permesso di Costruire n. 5776 del 22.10.2009, quest'ultimo riguardante segnatamente variazioni planimetriche del piano attico (secondo). Ubicato lungo la strada principale del centro storico basso ed in declivio del Comune di Terracina, godendo perciò di ottima posizione rispetto a servizi di scala urbana che si trovano nelle immediate vicinanze, il complesso edilizio trasformato in piccolo centro commerciale conserva esternamente la facies architettonica d'epoca sette-ottocentesca dell'ex Cinema Fontana, mentre internamente si sviluppa su tre livelli funzionali (piano terra, primo e secondo). Si riporta di seguito la più precisa identificazione catastale del bene di cui al Lotto 2 come risultante delle relative documentazioni catastali storiche allegate in appendice della presente relazione di stima (cfr. All. n. 2\_L2):
- - Terrazza di copertura distinta in catasto urbano al foglio 115, particella n. 116 subalterno 17, Categoria F/5, consistenza 264 mq, Via Roma n. 84, Piano 2, senza rendita.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è compreso in un edificio ricadente all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico in declivio e pianura del Comune di Terracina approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 2163 del 28.04.1980. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, dalle tavole 9 e 10 e dalle NTA del suddetto PPE si desumono come segue: "servizi e uffici privati, locali per lo spettacolo". Per quanto riguarda le categorie d'intervento, dalle tavole 9 e 10 e dalle NTA del suddetto PPE si desumono come segue: - Cat. A2 per la

parte prospiciente Via Roma, che riguarda edifici costituiti da organismi che conservano elementi strutturali e caratteri architettonici originari e comunque di valore ambientale e di testimonianza dell'impianto urbanistico settecentesco concepito sotto il papato di Pio VI; - Cat. A4 per la restante parte, che riguarda edifici di recente realizzazione, in contrasto con il tessuto edilizio esistente originariamente, o comunque di nessun interesse architettonico ed ambientale, ove sono consentiti interventi di sostituzione al fine di conseguire un generale miglioramento dell'assetto urbano. Detto immobile pignorato ricade altresì all'interno della perimetrazione delle zone vincolate classificate "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici", "Rispetto linee archeologiche" e "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto", come rispettivamente disciplinate agli artt. 30, 42 e 44 delle NTA del PTPR Lazio approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021. Si allegano in appendice della presente relazione le schede recanti stralci cartografici della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Terracina del P.T.P.R. Lazio (All. n. 9).

**Prezzo base d'asta: € 12.500,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.000,00

<b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 496, Sub. 8, Categoria C1 - Fg. 115, Part. 496, Sub. 9, Categoria C2	<b>Superficie</b>	89,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. 3 L1), il negozio distinto alla particella n. 496 sub 8 nonché la superficie afferente catastalmente al locale magazzino distinto alla particella n. 496 sub 9 compendiate nel Lotto n. 1 del presente procedimento di esecuzione immobiliare, si sono presentati nel corso delle ricognizioni peritali in discreto stato conservativo. In discreto stato conservativo sono risultati altresì gli spazi comuni del complesso edilizio a destinazione commerciale denominato "Leila Gallery". Si precisa che quanto sopra rilevato non costituisce in alcun modo garanzia dell'assenza di vizi occulti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi del compendio di beni compresi nella maggiore consistenza dell'edificio a destinazione commerciale in Terracina (LT), via Roma n. 84, attualmente denominato "Leila Gallery", distinto in catasto al foglio 115 particelle n. 116 e 496; il compendio di cui al presente Lotto n. 1 è formato da due unità immobiliari ubicate entrambe al piano terra, di cui una a destinazione commerciale, distinta alla particella n. 496 subalterno 8, ed una con destinazione magazzino, distinta alla particella n. 496 subalterno 9. Come spiegato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati" (cfr. All. n. 1) ed in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024, riguardo a questi due immobili pignorati occorre specificare, salvo ulteriori informazioni rese nella relazione, che il locale corrispondente a quello catastalmente distinto al n. 496 sub 9 risulta di fatto privo di accesso, presenta un tramezzo divisorio spostato a svantaggio dell'attiguo negozio sub 8 mentre la sua residua superficie è risultata in sede di rilevazioni in sito attualmente compresa all'interno dell'attiguo negozio estraneo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e distinto alla particella n. 116 sub 8. Ciò premesso, si specifica altresì che il piccolo centro commerciale denominato "Leila Gallery" deriva dai programmi di ristrutturazione e trasformazione funzionale dell'ex Cinema Fontana autorizzati con Permesso di Costruire n. 4293 del 11.08.2005, Permesso di Costruire in variante n. 4505 del 11.06.2006, Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 nonché Permesso di Costruire n. 5776 del 22.10.2009, quest'ultimo riguardante segnatamente variazioni planimetriche del piano attico (secondo). Ubicato lungo la strada principale del centro storico basso ed in declivio del Comune di Terracina, godendo perciò di ottima posizione rispetto a servizi di scala urbana che si trovano nelle immediate vicinanze, il complesso edilizio trasformato in piccolo centro commerciale conserva esternamente la facies architettonica d'epoca sette-ottocentesca dell'ex Cinema Fontana, mentre internamente si sviluppa su tre livelli funzionali (piano terra, primo e secondo). Si riporta di seguito la più precisa identificazione catastale dei beni che formano il compendio di cui al Lotto 1 come risultante delle relative documentazioni catastali allegata in appendice della presente relazione di stima (cfr. All. n. 2_L1): - Negozio distinto al foglio 115, particella n. 496, subalterno n. 8, categoria C/1, classe 5, consistenza 65 mq, Via Roma n. 84, Piano Terra, rendita € 1.963,83. - Locale distinto al foglio 115, particella n. 496, subalterno n. 9, categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, Via Roma n. 84, Piano Terra, rendita € 13,01.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Lo stato di occupazione da parte del debitore, ovvero della **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della **** Omissis ****, come appurato nel corso del sopralluogo peritale svolto in data 23.04.2024, riguarda solamente il negozio pignorato distinto in catasto al foglio 115 del Comune di Terracina, particella n. 496 sub 8. Quanto all'altro bene pignorato compendiate nel Lotto n. 1 del presente procedimento, ovvero quello attiguo distinto in catasto alla particella n. 496 sub 9, esso, come spiegato nella presente relazione, è risultato durante le ricognizioni peritali di fatto privo di accesso e con superficie in gran parte compresa all'interno dell'attiguo negozio estraneo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e distinto alla particella n. 116 sub 8, così come meglio illustrato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024,		



	intitolata "Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati" (cfr. All. n. 1). Pertanto, lo stato di occupazione di questo bene pignorato compendiato nel Lotto n. 1, ovvero quello distinto in catasto alla particella n. 496 sub 9, può definirsi parzialmente "occupato da terzi senza titolo".
--	---

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.500,00

<b>Bene N° 2 - Terrazza</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terracina (LT) - Via Roma n. 84, edificio unico, piano Terzo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 17, Categoria F5	<b>Superficie</b>	31,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come risultante dalla documentazione fotografica (cfr. All. 3 L2), il lastrico solare distinto alla particella n. 116 sub 9 di cui al Lotto n. 2 del presente procedimento di esecuzione immobiliare, si è presentato nel corso delle ricognizioni peritali in discreto stato conservativo. Si precisa che quanto sopra rilevato non costituisce in alcun modo garanzia dell'assenza di vizi occulti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi del lastrico solare dell'edificio a destinazione commerciale in Terracina (LT), via Roma n. 84, attualmente denominato "Leila Gallery", distinto in catasto al foglio 115 particelle n. 116 e 496; il bene di cui al presente Lotto n. 2 è distinto in particolare alla particella n. 116 subalterno 17, di categoria F/5. Come spiegato nella nota già depositata in atti in data 22.05.2024, intitolata "Informazioni inerenti allo svolgimento delle attività peritali e criticità rilevate in merito allo status degli immobili pignorati" (cfr. All. n. 1) ed in conformità delle disposizioni del G.E. nell'udienza svolta in data 03.07.2024, riguardo a quest'immobile pignorato occorre specificare, salvo ulteriori informazioni rese nella presente relazione, che esso è risultato accessibile solo tramite gli ascensori (al momento del sopralluogo peritale non funzionanti) o mediante una piccola scala interna da una delle unità immobiliari del piano secondo comunque estranee al procedimento di Esecuzione Immobiliare oggetto della presente relazione. Attualmente utilizzato prevalentemente come sede degli impianti tecnologici comuni all'intero complesso, va altresì evidenziato che il bene in questione presenta criticità dal punto di vista urbanistico-edilizio come in dettaglio spiegate nella presente relazione. Ciò premesso, si specifica che il piccolo centro commerciale denominato "Leila Gallery" deriva dai programmi di ristrutturazione e trasformazione funzionale dell'ex Cinema Fontana autorizzati con Permesso di Costruire n. 4293 del 11.08.2005, Permesso di Costruire in variante n. 4505 del 11.06.2006, Denuncia di Inizio Attività in variante di fine lavori prot. n. 014295/X del 27.11.2007 nonché Permesso di Costruire n. 5776 del 22.10.2009, quest'ultimo riguardante segnatamente variazioni planimetriche del piano attico (secondo). Ubicato lungo la strada principale del centro storico basso ed in declivio del Comune di Terracina, godendo perciò di ottima posizione rispetto a servizi di scala urbana che si trovano nelle immediate vicinanze, il complesso edilizio trasformato in piccolo centro commerciale conserva esternamente la facies architettonica d'epoca sette-ottocentesca dell'ex Cinema Fontana, mentre internamente si sviluppa su tre livelli funzionali (piano terra, primo e secondo). Si riporta di seguito la più precisa identificazione catastale del bene di cui al Lotto 2 come risultante delle relative documentazioni catastali storiche allegate in appendice della presente relazione di stima (cfr. All. n. 2_L2): - Terrazza di copertura distinta in catasto urbano al foglio 115, particella n. 116 subalterno 17, Categoria F/5, consistenza 264 mq, Via Roma n. 84, Piano 2, senza rendita</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A TERRACINA (LT) - VIA ROMA N. 84, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 05/04/2007  
Reg. gen. 14369 - Reg. part. 5429  
Importo: € 3.220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.610.000,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: Notaio Giuseppe Fuccillo  
Data: 02/04/2007  
N° repertorio: 4057  
N° raccolta: 1350
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Latina il 22/04/2022  
Reg. gen. 10628 - Reg. part. 1515  
Quota: 1/1  
Importo: € 46.194,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.097,24  
Data: 20/04/2022  
N° repertorio: 5015  
N° raccolta: 5722  
Note: L'ipoteca di cui alla presente formalità riguarda solo il bene pignorato distinto in catasto al foglio 115 del Comune di Terracina particella n. 496 sub 8.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Latina il 10/06/2022  
Reg. gen. 16090 - Reg. part. 2456  
Quota: 1/2  
Importo: € 12.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 10.218,18  
Rogante: Atto giudiziario  
Data: 18/03/2022  
N° repertorio: 1041  
N° raccolta: 2022  
Note: Nella sezione D - Ulteriori informazioni del Certificato ipotecario n. LT34371 del 2023 si legge testualmente quanto di seguito riportato: "SI PRECISA CHE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE VIENE RICHIESTA A CARICO DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* A SEGUITO DELLA SENTENZA N. 554/2022 DEL

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA, I SEZ. CIVILE R.G. 300548/2012 - REPERT. 1041/2022 DEL 18.03.2022, CHE: 1) ACCOGLIE LA DOMANDA DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*E PER L'EFFETTO CONDANNA LA PARTE CONVENUTA, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., ALLA RIMOZIONE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE, A SUA CURA E SUE SPESE, CON IL RISPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE OVVERO EVENTUALE RICOSTRUZIONE DELLE STESSE NEL RISPETTO DEI LIMITI DELLE DISTANZE LEGALI; 2) CONDANNA LA CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL RISARCIMENTO DEL DANNO SUBITO DAGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER EFFETTO DELLA VIOLAZIONE DELLE DISTANZE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE DALLA CONVENUTA, LIQUIDATO EQUITATIVAMENTE IN E 2.500,00; 3) RIGETTA LA DOMANDA RICONVENZIONALE PROPOSTA DALLA CONVENUTA; 4) PONE DEFINITIVAMENTE A CARICO DI PARTE CONVENUTA LE SPESE DI ENTRAMBE LE CTU; 5) CONDANNA PARTE CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI LITE IN FAVORE DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* LIQUIDATE IN E 464,18 PER SPESE, 1.620,00 PER LA FASE DI STUDIO, E 1.147,00 PER LA FASE INTRODUTTIVA, E 1.720,00 PER LA FASE ISTRUTTORIA E E 2.767, 00 PER LA FASE DECISORIA, OLTRE A IVA, SPESE GENERALI E C.P.A. IN MERITO AGLI IMMOBILI COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO B, E AI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO C (I CUI DATI SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE LA PRESENTE ISCRIZIONE) SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI RR.II. DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO". Copia integrale della suddetta Sentenza, come ricevuta via mail dall'indirizzo PEC del difensore costituito della parte debitrice in data 17.09.2024, è riportata in appendice della presente relazione (All. 8).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Latina il 10/06/2022

Reg. gen. 16090 - Reg. part. 2456

Quota: 1/2

Importo: € 12.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.218,18

Rogante: Atto giudiziario

Data: 18/03/2022

N° repertorio: 1041

N° raccolta: 2022

Note: Nella sezione D - Ulteriori informazioni del Certificato ipotecario n. LT34371 del 2023 si legge testualmente quanto di seguito riportato: "SI PRECISA CHE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE VIENE RICHiesta A CARICO DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* A SEGUITO DELLA SENTENZA N. 554/2022 DEL TRIBUNALE CIVILE DI LATINA, I SEZ. CIVILE R.G. 300548/2012 - REPERT. 1041/2022 DEL 18.03.2022, CHE: 1) ACCOGLIE LA DOMANDA DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*E PER L'EFFETTO CONDANNA LA PARTE CONVENUTA, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., ALLA RIMOZIONE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE, A SUA CURA E SUE SPESE, CON IL RISPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE OVVERO EVENTUALE RICOSTRUZIONE DELLE STESSE NEL RISPETTO DEI LIMITI DELLE DISTANZE LEGALI; 2) CONDANNA LA CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL RISARCIMENTO DEL DANNO SUBITO DAGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER EFFETTO DELLA VIOLAZIONE DELLE DISTANZE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE DALLA CONVENUTA, LIQUIDATO EQUITATIVAMENTE IN E 2.500,00; 3) RIGETTA LA DOMANDA RICONVENZIONALE PROPOSTA DALLA CONVENUTA; 4) PONE DEFINITIVAMENTE A CARICO DI PARTE CONVENUTA LE SPESE DI ENTRAMBE LE CTU; 5) CONDANNA PARTE CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI LITE IN FAVORE DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* LIQUIDATE IN E 464,18 PER SPESE, 1.620,00 PER LA FASE DI STUDIO, E 1.147,00 PER LA FASE INTRODUTTIVA, E 1.720,00 PER LA FASE ISTRUTTORIA E E 2.767, 00 PER LA FASE DECISORIA, OLTRE A IVA, SPESE

GENERALI E C.P.A. IN MERITO AGLI IMMOBILI COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO B, E AI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO C (I CUI DATI SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE LA PRESENTE ISCRIZIONE) SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI RR.II. DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO". Copia integrale della suddetta Sentenza, come ricevuta via mail dall'indirizzo PEC del difensore costituito della parte debitrice in data 17.09.2024, è riportata in appendice della presente relazione (All. 8)..

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 16/05/2023

Reg. gen. 13478 - Reg. part. 9700

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A TERRACINA (LT) - VIA ROMA N. 84, EDIFICIO UNICO, PIANO TERZO**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Latina il 05/04/2007

Reg. gen. 14369 - Reg. part. 5429

Importo: € 3.220.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.610.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio Giuseppe Fuccillo

Data: 02/04/2007

N° repertorio: 4057

N° raccolta: 1350

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Latina il 10/06/2022

Reg. gen. 16090 - Reg. part. 2456

Quota: 1/2

Importo: € 12.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.218,18

Rogante: Atto giudiziario

Data: 18/03/2022

N° repertorio: 1041

N° raccolta: 2022

Note: Nella sezione D - Ulteriori informazioni del Certificato ipotecario n. LT34371 del 2023 si legge testualmente quanto di seguito riportato: "SI PRECISA CHE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE



VIENE RICHIESTA A CARICO DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* A SEGUITO DELLA SENTENZA N. 554/2022 DEL TRIBUNALE CIVILE DI LATINA, I SEZ. CIVILE R.G. 300548/2012 - REPERT. 1041/2022 DEL 18.03.2022, CHE: 1) ACCOGLIE LA DOMANDA DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*E PER L'EFFETTO CONDANNA LA PARTE CONVENUTA, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., ALLA RIMOZIONE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE, A SUA CURA E SUE SPESE, CON IL RISPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE OVVERO EVENTUALE RICOSTRUZIONE DELLE STESSE NEL RISPETTO DEI LIMITI DELLE DISTANZE LEGALI; 2) CONDANNA LA CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL RISARCIMENTO DEL DANNO SUBITO DAGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER EFFETTO DELLA VIOLAZIONE DELLE DISTANZE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE DALLA CONVENUTA, LIQUIDATO EQUITATIVAMENTE IN E 2.500,00; 3) RIGETTA LA DOMANDA RICONVENZIONALE PROPOSTA DALLA CONVENUTA; 4) PONE DEFINITIVAMENTE A CARICO DI PARTE CONVENUTA LE SPESE DI ENTRAMBE LE CTU; 5) CONDANNA PARTE CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI LITE IN FAVORE DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* LIQUIDATE IN E 464,18 PER SPESE, 1.620,00 PER LA FASE DI STUDIO, E 1.147,00 PER LA FASE INTRODUTTIVA, E 1.720,00 PER LA FASE ISTRUTTORIA E E 2.767,00 PER LA FASE DECISORIA, OLTRE A IVA, SPESE GENERALI E C.P.A. IN MERITO AGLI IMMOBILI COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO B, E AI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO C (I CUI DATI SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE LA PRESENTE ISCRIZIONE) SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI RR.II. DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO". Copia integrale della suddetta Sentenza, come ricevuta via mail dall'indirizzo PEC del difensore costituito della parte debitrice in data 17.09.2024, è riportata in appendice della presente relazione (All. 8).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Latina il 10/06/2022

Reg. gen. 16090 - Reg. part. 2456

Quota: 1/2

Importo: € 12.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.218,18

Rogante: Atto giudiziario

Data: 18/03/2022

N° repertorio: 1041

N° raccolta: 2022

Note: Nella sezione D - Ulteriori informazioni del Certificato ipotecario n. LT34371 del 2023 si legge testualmente quanto di seguito riportato: "SI PRECISA CHE L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE VIENE RICHIESTA A CARICO DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* A SEGUITO DELLA SENTENZA N. 554/2022 DEL TRIBUNALE CIVILE DI LATINA, I SEZ. CIVILE R.G. 300548/2012 - REPERT. 1041/2022 DEL 18.03.2022, CHE: 1) ACCOGLIE LA DOMANDA DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*E PER L'EFFETTO CONDANNA LA PARTE CONVENUTA, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., ALLA RIMOZIONE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE, A SUA CURA E SUE SPESE, CON IL RISPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE OVVERO EVENTUALE RICOSTRUZIONE DELLE STESSE NEL RISPETTO DEI LIMITI DELLE DISTANZE LEGALI; 2) CONDANNA LA CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL RISARCIMENTO DEL DANNO SUBITO DAGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER EFFETTO DELLA VIOLAZIONE DELLE DISTANZE DELLE OPERE ILLEGITTIMAMENTE ESEGUITE DALLA CONVENUTA, LIQUIDATO EQUITATIVAMENTE IN E 2.500,00; 3) RIGETTA LA DOMANDA RICONVENZIONALE PROPOSTA DALLA CONVENUTA; 4) PONE DEFINITIVAMENTE A CARICO DI PARTE CONVENUTA LE SPESE DI ENTRAMBE LE CTU; 5) CONDANNA PARTE CONVENUTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI LITE IN FAVORE DEGLI ATTORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* LIQUIDATE IN E 464,18 PER SPESE, 1.620,00 PER LA FASE DI STUDIO, E 1.147,00 PER LA FASE INTRODUTTIVA, E

1.720,00 PER LA FASE ISTRUTTORIA E E 2.767, 00 PER LA FASE DECISORIA, OLTRE A IVA, SPESE GENERALI E C.P.A. IN MERITO AGLI IMMOBILI COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO B, E AI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO COSI' COME INDIVIDUATI NEL QUADRO C (I CUI DATI SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE LA PRESENTE ISCRIZIONE) SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI RR.II. DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO". Copia integrale della suddetta Sentenza, come ricevuta via mail dall'indirizzo PEC del difensore costituito della parte debitrice in data 17.09.2024, è riportata in appendice della presente relazione (All. 8).

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 16/05/2023

Reg. gen. 13478 - Reg. part. 9700

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

