TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE CRISI D'IMPRESA

Perizia dell'Esperto Ing. Vona Valentino, nella Procedura di Sovraindebitamento – Liquidazione del Patrimonio R.G. 1/2020 con G.D. Dott.ssa Di Nicola Simona.

promossa da

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

presso

ORGANISMO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO PRESSO ODCEC DI FROSINONE
PIAZZA SANDRO PERTINI
03100 - FROSINONE (FR)

SOMMARIO

Incarico....4
Premessa....4
Descrizione....4
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....4
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800....4
Titolarità....5
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....5
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800....5
Confini....5
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....5
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800....5
Consistenza....6
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....6
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800....6
Cronistoria Dati Catastali....6
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....6
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800....7
Dati Catastali....7
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....7
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800....8
Precisazioni....9
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....9
Patti....9
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....9
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800....9
Stato conservativo....9
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....9
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800....10
Parti Comuni....10
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....10
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800....10
Caratteristiche costruttive prevalenti....10
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....10
Stato di occupazione....10
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra....10
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800....10

Provenienze Ventennali 11
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800 11
Formalità pregiudizievoli 11
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800 11
Normativa urbanistica 12
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra 12
Bene N° 2 – Ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800 13
Regolarità edilizia 13
Bene N° 1 – Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra 13
Stima / Formazione lotti 14
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto N. 1 17
Lotto N. 2 18
Schema riassuntivo Procedura di Sovraindebitamento – Liquidazione del Patrimonio R.G. 1/2020 19
Lotto N. 1 - Prezzo base d'asta: € 2.150,00 19
Lotto N. 2 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00 19

INCARICO

A mezzo PEC inviata in data 14/02/2025, il sottoscritto Ing. Vona Valentino, con studio professionale in Via Serre n. 30 – 03027 – Ripi (FR), email ing.vonavalentino@gmail.com, PEC valentino.vona@ingpec.eu, tel./cell. 327 9254164, accettava l'incarico per la stima di un manufatto e di un terreno siti in Terracina (LT) sulla scorta dell'invito ad una manifestazione d'interesse ricevuto nel medesimo giorno a mezzo PEC dalla Liquidatrice Dott.ssa Fiorella Angela Donatella.

PREMESSA

I beni oggetto di liquidazione sono costituiti dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra (Coord. Geografiche: 41°26'79.16"N 13°14'26.48"E)
- **Bene N° 2** - ente urbano ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra (Coord. Geografiche: 41°26'79.16"N 13°14'26.48"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

Il manufatto è ubicato sul lotto di terreno identificato nella presente perizia come **Bene N° 2** in zona residenziale esterna al centro della città di Terracina definita località "Porto Badino" e distante in linea d'aria circa 500 ml dal mare, è accessibile dalla S.P. Badino attraverso una strada vicinale denominata Riva del Circeo Santa Monica cui segue l'ingresso carrabile alla proprietà inserita nella medesima liquidazione, foglio 133 – particella 2801, che costituisce corte esterna.

La distribuzione degli ambienti interni ed esterni è la seguente: portico esterno, angolo cottura, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e locale tecnico adiacente.

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

L'immobile (ente urbano) è costituito da un terreno ubicato in zona residenziale esterna al centro della città di Terracina definita località "Porto Badino" e distante in linea d'aria circa 500 ml dal mare, è accessibile dalla S.P. Badino attraverso una strada vicinale denominata Riva del Circeo Santa Monica cui segue l'ingresso carrabile.

Attualmente sul presente lotto insiste il manufatto amovibile identificato nella presente perizia come **Bene N° 1**.

Esso ha una superficie di 600 mq ed è delimitato perimetralmente da muretto basso con soprastante recinzione, rete microforata esterna e siepe interna.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

Il bene oggetto della liquidazione, appartiene alla seguente debitrice:

- ***** Omissis **** (Proprietà 1/1)*

Il manufatto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** Omissis **** (Proprietà 1/1)*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni fino al 19/07/2011

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

Il bene oggetto della liquidazione, appartiene alla seguente debitrice:

- ***** Omissis **** (Proprietà 1/1)*

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

- ***** Omissis **** (Proprietà 1/1)*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni fino al 19/07/2011.

CONFINI

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

Il bene insiste sul lotto identificato nella presente perizia come **Bene N° 2** ed esternamente risulta essere circondato dal medesimo terreno che attualmente funge da corte esterna.

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

Il terreno confina a ovest con particella 1168 e particella 3016, a nord con la particella 2956, a est e a sud con la particella 2955.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	37,22 mq	39,73 mq	1,00	39,73 mq	2,22 m	terra
Locale tecnico	0,86 mq	1,00 mq	0,60	0,60 mq	2,08 m	terra
Portico	19,80 mq	19,80 mq	0,30	5,94 mq	2,22 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**46,27 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**46,27 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.
Il bene amovibile oggetto di stima è sito in zona residenziale esterna al centro della città di Terracina definita località "Porto Badino" e distante in linea d'aria circa 500 ml dal mare, è accessibile dalla S.P. Badino attraverso una strada vicinale denominata Riva del Circeo Santa Monica.

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ente urbano	539,47 mq	539,47 mq	0,15	80,92 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**80,92 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**80,92 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.
L'immobile oggetto di stima è sito in zona residenziale esterna al centro della città di Terracina definita località "Porto Badino" e distante in linea d'aria circa 500 ml dal mare, è accessibile dalla S.P. Badino attraverso una strada vicinale denominata Riva del Circeo Santa Monica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

Il bene non è comodamente divisibile in natura.
Il manufatto amovibile non risulta accatastato al N.C.E.U..

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/06/1967** al **31/12/1976**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 133, Part. 1169 R.D. L. 223.040 – R.A. L. 121.975 Superficie catastale 6.970,00 Qualità "Vigneto" – Classe 3
Dal **31/12/1976** al **29/11/1978**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 133, Part. 1169 R.D. L. 223.040 – R.A. L. 121.975 Superficie catastale 6.970,00 Qualità "Vigneto" – Classe 3
Dal **29/11/1978** al **01/06/1981**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 133, Part. 1169 R.D. L. 223.040 – R.A. L. 121.975 Superficie catastale 6.970,00 Qualità "Vigneto" – Classe 3
Dal **01/06/1981** al **09/01/1982**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 133, Part. 1169 R.D. L. 223.040 – R.A. L. 121.975 Superficie catastale 6.970,00 Qualità "Vigneto" – Classe 3
Dal **09/01/1982** al **18/11/1983**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 133, Part. 1169 R.D. L. 221.280 – R.A. L. 121.013 Superficie catastale 6.915,00 Qualità "Vigneto" – Classe 3
Dal **18/11/1983** al **05/08/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 133, Part. 1169 R.D. L. 134.880 – R.A. L. 73.763 Superficie catastale 4215,00 Qualità "Vigneto" – Classe 3
Dal **05/08/1993** al **10/01/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 133, Part. 2081 R.D. €. 9,92 (L. 19.200) – R.A. €. 5,42 (L. 10.500) Superficie catastale 600,00 Qualità "Vigneto" – Classe 3
Dal **10/01/1994** al **05/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 133, Part. 2081 R.D. €. 9,92 (L. 19.200) – R.A. €. 5,42 (L. 10.500) Superficie catastale 600,00 Qualità "Vigneto" – Classe 3
Dal **05/05/2011** al **19/07/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 133, Part. 2081 R.D. €. 9,92 (L. 19.200) – R.A. €. 5,42 (L. 10.500) Superficie catastale 600,00 Qualità "Vigneto" – Classe 3
Dal **19/07/2011** a **oggi**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 133, Part. 2801 R.D. … – R.A. … Superficie catastale 600,00 Qualità ente urbano

La particella 2801 deriva dalla soppressione della particella 2081.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

Il manufatto amovibile non risulta accatastato al N.C.E.U..

Corrispondenza catastale

Il manufatto amovibile non risulta accatastato al N.C.E.U., tuttavia, come esposto di seguito, è stato depositato agli atti il Tipo Mappale avente prot. n. 186540.1/2011 e pratica n. LT0186540 del 19/07/2011 con causale "per nuova costruzione".

Il Tipo Mappale è un atto catastale redatto al fine di aggiornare la cartografia digitale dei terreni con il tentativo di inserire la presunta nuova costruzione corrispondente al manufatto amovibile.

Infatti il sottoscritto Ing. Vona Valentino, il giorno 04/04/2026, ha scaricato dalla piattaforma Sister del portale dell'Agenzia delle Entrate l'estratto di mappa del foglio 133 – particella 2801 nel quale risulta presente la rappresentazione grafica di codesto manufatto amovibile.

Tuttavia, in data 06/04/2026, il sottoscritto Ing. Vona Valentino, sempre nella piattaforma Sister del portale dell'Agenzia delle Entrate, ha controllato nella sezione Fabbricati l'eventuale presenza del predetto manufatto amovibile, ma ha rilevato "nessuna corrispondenza trovata", con conseguente constatazione che non è stato presentato o accettato il relativo Docfa.

In virtù del fatto che il manufatto amovibile risulta essere una costruzione abusiva come da Ordinanza di Demolizione n. 174 del 04/10/2011 successiva all'Ordinanza di Sospensione dei Lavori n. 120 del 12/07/2011, il predetto Tipo Mappale avente prot. n. 186540.1/2011 e pratica n. LT0186540 del 19/07/2011 risulta non avere alcuna validità.

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

Catasto Terreni (N.C.T.)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m^2) ha are ca	Deduz.	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	133	2801	-	-	ENTE URBANO	06 00	-	-	-

DATI DERIVANTI DA:
Tipo Mappale del 19/07/2011 Pratica n. LT0186540 in atti dal 19/07/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 186540.1/2011).

Corrispondenza catastale

Come già evidenziato in precedenza, è stato depositato agli atti il Tipo Mappale avente prot. n. 186540.1/2011 e pratica n. LT0186540 del 19/07/2011 con causale "per nuova costruzione".

Il Tipo Mappale è un atto catastale redatto al fine di aggiornare la cartografia digitale dei terreni con il tentativo di inserire la presunta nuova costruzione corrispondente al manufatto amovibile.

Infatti il sottoscritto Ing. Vona Valentino, il giorno 04/04/2026, ha scaricato dalla piattaforma Sister del portale dell'Agenzia delle Entrate l'estratto di mappa del foglio 133 – particella 2801 nel quale risulta presente la rappresentazione grafica del manufatto amovibile identificato nella presente perizia come **Bene N° 1**.

Tuttavia, in data 06/04/2026, il sottoscritto Ing. Vona Valentino, sempre nella piattaforma Sister del portale dell'Agenzia delle Entrate, ha controllato nella sezione Fabbricati l'eventuale presenza del predetto manufatto amovibile, ma ha rilevato "nessuna corrispondenza trovata", con conseguente constatazione che non è stato presentato o accettato il relativo Docfa.

In virtù del fatto che il manufatto amovibile risulta essere una costruzione abusiva come da Ordinanza di Demolizione n. 174 del 04/10/2011 successiva all'Ordinanza di Sospensione dei Lavori n. 120 del 12/07/2011da parte del Comune di Terracina, il predetto Tipo Mappale avente prot. n. 186540.1/2011 e pratica n. LT0186540 del 19/07/2011 non ha alcuna validità.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

In merito alla realizzazione del manufatto amovibile, il Comune di Terracina ha emesso prima l'Ordinanza di Sospensione dei Lavori n. 120 del 12/07/2011 e poi l'Ordinanza di Demolizione n. 174 del 04/10/2011.

La Sig.ra **** Omissis **** ha presentato al Tribunale Amministrativo per il Lazio – Sezione Staccata di Latina – Sezione Prima il ricorso n. 1087 del 19/12/2011 per l'annullamento delle suindicate ordinanze che è stato rigettato in data 23/02/2012 e depositato in Cancelleria il medesimo giorno.

Il manufatto amovibile risulta esser stato sequestrato in data 09/06/2011 nell'ambito del Procedimento Penale avente R.G. n. 5290/11 nei confronti della Sig.ra **** Omissis ****.

Tale Procedimento Penale è stato definito con sentenza di NDP per intervenuta prescrizione emessa il giorno 24/06/2020 dalla Corte di Appello di Roma – Sezione III Penale e conseguente revoca dell'ordine di demolizione.

La liquidatrice Dott.ssa Fiorella Angela Donatella ha avanzato alla Corte di Appello di Roma – Sezione III Penale in data 11/03/2024 la domanda di dissequestro del manufatto che è stata accettata dalla medesima Corte di Appello di Roma – Sezione III penale con Ordinanza n. 1081/24 del 03/10/2024 di dissequestro e di restituzione all'avente diritto e depositata in Cancelleria il 04/10/2024.

PATTI

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

Attualmente non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

Attualmente non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

Il bene si presenta in un buono stato di manutenzione.

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

Non si rilevano parti comuni.

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

Non si rilevano parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

Il bene amovibile è rialzato circa 60 cm dalla corte esterna ed è costituito da struttura prefabbricata in alluminio, pareti interne, esterne e copertura in pannelli sandwich spessi 5 cm, porte interne in alluminio, porte esterne e finestre in alluminio e vetro. Gli impianti elettrico, di condizionamento ed idrico-sanitario sono esistenti e funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

In occasione dell'accesso effettuato il 20/02/2025, il locale è risultato libero da occupazioni.

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

In occasione dell'accesso effettuato il 20/02/2025, il locale è risultato libero da occupazioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/01/1994** al **05/05/2011**	**** Omissis ****	**VOLTURA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	10/01/1994	55648	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali	28/01/1994		
Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **05/05/2011** a **oggi**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	05/05/2011	34254	13321
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Conservatoria beni immobiliari di Latina	27/05/2011		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio;
- La situazione della proprietà antecedente al ventennio dall'apertura della procedura di liquidazione del patrimonio risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate dal 24/06/1992 al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Latina il 01/04/2019
  Reg. gen. 7600 - Reg. part. 1185
  Rep. n. 537 del 30/05/2018

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
  Trascritto a Latina il 10/12/2020 Reg. gen. 26199 - Reg. part. 18251 Rep. n. 1/2020 del 22/09/2020

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

In merito alla realizzazione del manufatto amovibile, il Comune di Terracina ha emesso prima l'Ordinanza di Sospensione dei Lavori n. 120 del 12/07/2011 e poi l'Ordinanza di Demolizione n. 174 del 04/10/2011.

La Liquidatrice Dott.ssa Fiorella Angela Donatella inviava il giorno 19/03/2025 una PEC all'Ufficio di Vigilanza Edilizia del Settore SUE del Comune di Terracina in cui, dopo aver riepilogato che la Sig.ra **** Omissis **** era proprietaria di un terreno sito nel Comune di Terracina e distinto in Catasto al Foglio 133 – Particella 2801, che su di esso era collocato un manufatto oggetto di sequestro preventivo nel mese di giugno 2011 e che in data 24/06/2020 la Corte di Appello di Roma – III Sezione Penale con sentenza aveva stabilito per prescrizione dei termini l'estinzione del reato contestato, la revoca della demolizione del manufatto ed il dissequestro concesso, evidenziava l'intenzione di procedere alla vendita separata prima del manufatto amovibile e successivamente del terreno su cui insiste e chiedeva se vi fossero impedimenti amministrativi in tal senso, nonché qualche forma di regolarizzazione del manufatto che ne consenta la vendita insieme al terreno.

Il Servizio Vigilanza del Comune di Terracina rispondeva con la nota prot. n. 0022313 del 21/03/2025 che la sentenza della Corte di Appello di Roma atteneva esclusivamente al procedimento penale instauratosi a seguito dell'accertamento dell'abuso edilizio e che, parallelamente, veniva avviato il procedimento amministrativo in conformità a quanto previsto dall'art. 44, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, "salvo che il fatto costituisca un reato di maggiore gravità, ferme restando le sanzioni amministrative".

Disponeva, pertanto, che, pur essendo estinto l'ordine di demolizione quale sanzione ripristinatoria per il procedimento penale, rimaneva valido il medesimo ordine derivante dal procedimento amministrativo e che ogni intervento doveva tener conto dell'ordinanza di demolizione gravante sul manufatto ed esser comunicato all'Ufficio scrivente il quale, per mezzo della Polizia Locale, avrebbe proceduto alla verifica dell'avvenuto ripristino dello stato legittimo del terreno.

Successivamente, la Liquidatrice Dott.ssa Fiorella Angela Donatella inviava il giorno 08/04/2025 una nuova PEC all'Ufficio di Vigilanza Edilizia del Settore SUE del Comune di Terracina nella quale, in merito alla demolizione del manufatto ed al ripristino dello stato dei luoghi, chiedeva se ciò fosse stato possibile mediante lo smontaggio del manufatto in quanto amovibile per poi procedere alla sua vendita oppure se fosse stata necessaria la dimostrazione del conferimento in discarica.

Il Servizio Vigilanza del Comune di Terracina rispondeva una seconda volta con la nota prot. n. 0039188 del 26/05/2025 confermando quanto già argomentato nella precedente, in particolare che risultava necessario tener conto dell'ordinanza di demolizione gravante sul manufatto, che la demolizione del prefabbricato doveva esser comunicata all'Ufficio scrivente il quale, per mezzo della Polizia Locale, avrebbe proceduto alla verifica dell'avvenuto ripristino dello stato legittimo del terreno e che, quanto alle operazioni da compiere per il ripristino dello stato dei luoghi, si considerava corretta ogni azione che avrebbe ricondotto il terreno allo status quo ante l'installazione del prefabbricato.

BENE N° 2 - ENTE URBANO UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800

Da un'istanza presentata dal sottoscritto Ing. Vona Valentino al settore "Audit del PNRR, Pianificazione Urbanistica, Condoni e Sviluppo Economico" del Comune di Terracina intesa a richiedere la destinazione urbanistica del terreno oggetto della presente procedura di liquidazione, in data 29/01/2026 il Dirigente ha emesso il Certificato di Destinazione Urbanistica nel quale si certifica che il lotto interessato rientra nelle seguenti previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n. 873 del 28/11/1972:
- parte STRADA
- parte ZONA "F2" - RISPETTO STRADALE
- parte VERDE PUBBLICO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MANUFATTO AMOVIBILE UBICATO A TERRACINA (LT) – S.P. BADINO KM 9.800, PIANO TERRA

La sentenza in Camera di Consiglio n. 5286 del 24/06/2020 emessa dalla Corte di Appello di Roma – Sezione III Penale ha estinto il reato penale di costruzione abusiva previsto dall'art. 44, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 per intervenuta prescrizione e ha revocato il disposto ordine di demolizione.

Successivamente, l'Ordinanza n. 1081/24 del 03/10/2024 emessa dalla Corte di Appello di Roma – Sezione III Penale ha disposto il dissequestro della struttura prefabbricata e la sua restituzione all'avente diritto.

Tuttavia, come anche confermato dalle note ufficiali fornite dal Servizio Vigilanza del Comune di Terracina in risposta alle richieste della Liquidatrice Dott.ssa Fiorella Angela Donatella, resta ferma l'Ordinanza di Demolizione n. 174 del 04/10/2011 emessa dal Comune di Terracina.

Pertanto, bisogna procedere con la demolizione del prefabbricato ed il ripristino dello stato legittimo del terreno. Ciò è possibile anche mediante lo smontaggio della struttura insistente e la sua vendita distinta da quella del terreno in quanto rientrante in *"… ogni azione che avrebbe ricondotto il terreno allo status quo ante l'installazione del prefabbricato …"*

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti distinti cosi costituiti:

- **Bene N° 1 - Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra**
  Il bene amovibile è ubicato in zona residenziale esterna al centro della città di Terracina definita località "Porto Badino" e distante in linea d'aria circa 500 ml dal mare, è accessibile dalla S.P. Badino attraverso una strada vicinale denominata Riva del Circeo Santa Monica cui segue l'ingresso carrabile alla proprietà.
  La distribuzione degli ambienti interni ed esterni è la seguente: portico esterno, angolo cottura, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e locale tecnico adiacente.
  Il bene amovibile è rialzato circa 60 cm dalla corte esterna ed è costituito da struttura prefabbricata in alluminio, pareti interne, esterne e copertura in pannelli sandwich spessi 5 cm, porte interne in alluminio, porte esterne e finestre in alluminio e vetro.
  Gli impianti elettrico, di condizionamento ed idrico-sanitario sono esistenti e funzionanti.
  Per la valutazione del più probabile valore di mercato del manufatto amovibile è stato utilizzato il procedimento diretto di stima basato sull'indagine di mercato. A tal proposito, sono state selezionate alcune strutture prefabbricate aventi similari caratteristiche tecniche a livello di materiali, finiture, impianti, possibili impieghi, ecc. rispetto a quella oggetto della presente perizia.
  Dalla predetta indagine di mercato effettuata sono emersi prezzi al metro quadrato compresi tra 100,00 €/mq e 250,00 €/mq (di cui si forniscono in allegato gli annunci). Nello specifico, è stata presa in considerazione una struttura mobile avente caratteristiche tecniche molto simili a quella ubicata a Terracina in S.P. Badino km 9.800 avente valore di mercato pari a 103,50 €/mq.
  La superficie commerciale calcolata in precedenza è pari a 46,27 mq.
  Pertanto, il valore economico del manufatto amovibile viene determinato come segue:
  Valore di mercato x Superficie commerciale = 103,50 €/mq x 46,27 mq = 4.788,95 €
  Al precedente valore economico del manufatto amovibile vanno detratti i costi per lo smontaggio, il carico ed il trasporto in altro luogo del medesimo che possono essere stimati in 2.646,60 € come da computo metrico estimativo (che si fornisce in allegato) redatto sulla scorta dei prezzi unitari del Prezzario Regione Lazio 2023.
  In conclusione, il valore di stima del bene è pari a:
  Valore economico = 4.788,95 € - 2.646,60 € = 2.142,35 €
  Arrotondato: 2.150,00 €

- **Bene N° 2 - Ente urbano ubicato a Terracina (Lt) – S.P. Badino km 9.800**
  Il lotto di terreno è ubicato in zona residenziale esterna al centro della città di Terracina definita località "Porto Badino" e distante in linea d'aria circa 500 ml dal mare, è accessibile dalla S.P. Badino attraverso una strada vicinale denominata Riva del Circeo Santa Monica cui segue l'ingresso carrabile alla proprietà, ha una superficie di 600 mq ed è delimitato perimetralmente da muretto basso con soprastante recinzione, rete microforata esterna e siepe interna.
  Per la valutazione del più probabile valore di mercato del terreno è stato utilizzato il procedimento diretto di stima basato sull'indagine di mercato. A tal proposito, sono stati selezionati alcuni lotti aventi similari caratteristiche tecniche a livello di tipologia e destinazione d'uso rispetto a quella oggetto della presente perizia.
  Dalla predetta indagine di mercato effettuata sono emersi prezzi al metro quadrato compresi tra 58,00 €/mq e 62,00 €/mq. Il prezzo medio è pari a 60,00 €/mq, tuttavia è tale importo è relativo a lotti di terreno distanti circa 150/200 ml dal mare. Nello specifico, dato che il presente bene è ubicato a circa 500 ml di distanza dal mare, il predetto valore al metro quadrato è stato ridotto di un terzo. Pertanto, è stato preso in considerazione un prezzo pari a 40,00 €/mq.
  Dato che il lotto di terreno interessato ha superficie di 600,00 mq, il suo valore economico risulta essere pari a:
  Valore di mercato x Superficie commerciale = 40,00 €/mq x 600,00 mq = 24.000,00 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Ing. Vona Valentino 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.

Ripi, li 05/08/2026

L'Esperto
Ing. Vona Valentino



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Manifestazione d'interesse ed accettazione dell'incarico del 14/02/2025
- ✓ N° 2 Altri allegati – Incarico da parte del Giudice Istruttore
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 20/02/2025
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica per Immobile
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali -Estratto di mappa del foglio 133 particella 2801
- ✓ N° 6 Foto – Rilievo fotografico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo Architettonico e riferimenti Fotografici
- ✓ N° 8 Altri allegati – Completezza Documentale: Atto di compravendita
- ✓ N° 9 Altri allegati – Completezza Documentale: Atto di voltura
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità Pregiudizievoli: Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 11 Altri allegati – Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 12 Altri allegati – Prima PEC della Liquidatrice all'Ufficio di Vigilanza
- ✓ N° 13 Altri allegati – Prima nota dell'Ufficio di Vigilanza prot. n. 0022313
- ✓ N° 14 Altri allegati – Seconda PEC della Liquidatrice all'Ufficio di Vigilanza
- ✓ N° 15 Altri allegati – Seconda nota dell'Ufficio di Vigilanza prot. n. 0039188
- ✓ N° 16 Altri allegati – Costi per smontaggio, carico e trasporto
- ✓ N° 17 Altri allegati – Valori di mercato del manufatto amovibile
- ✓ N° 18 Altri allegati – Valori di mercato del lotto di terreno

LOTTO N. 1

- **Bene N° 1 - Manufatto amovibile ubicato a Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra**
  Il bene amovibile è ubicato in zona residenziale esterna al centro della città di Terracina definita località "Porto Badino" e distante in linea d'aria circa 500 ml dal mare, è accessibile dalla S.P. Badino attraverso una strada vicinale denominata Riva del Circeo Santa Monica cui segue l'ingresso carrabile alla proprietà.
  La distribuzione degli ambienti interni ed esterni è la seguente: portico esterno, angolo cottura, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e locale tecnico adiacente.
  Il bene amovibile è rialzato circa 60 cm dalla corte esterna ed è costituito da struttura prefabbricata in alluminio, pareti interne, esterne e copertura in pannelli sandwich spessi 5 cm, porte interne in alluminio, porte esterne e finestre in alluminio e vetro.
  Gli impianti elettrico, di condizionamento ed idrico-sanitario sono esistenti e funzionanti.
  Per la valutazione del più probabile valore di mercato del manufatto amovibile è stato utilizzato il procedimento diretto di stima basato sull'indagine di mercato. A tal proposito, sono state selezionate alcune strutture prefabbricate aventi similari caratteristiche tecniche a livello di materiali, finiture, impianti, possibili impieghi, ecc. rispetto a quella oggetto della presente perizia.
  Dalla predetta indagine di mercato effettuata sono emersi prezzi al metro quadrato compresi tra 100,00 €/mq e 250,00 €/mq (di cui si forniscono in allegato gli annunci). Nello specifico, è stata presa in considerazione una struttura mobile avente caratteristiche tecniche molto simili a quella ubicata a Terracina in S.P. Badino km 9.800 avente valore di mercato pari a 103,50 €/mq.
  La superficie commerciale calcolata in precedenza è pari a 46,27 mq.
  Pertanto, il valore economico del manufatto amovibile viene determinato come segue: Valore di mercato x Superficie commerciale = 103,50 €/mq x 46,27 mq = 4.788,95 €
  Al precedente valore economico del manufatto amovibile vanno detratti i costi per lo smontaggio, il carico ed il trasporto in altro luogo del medesimo che possono essere stimati in 2.646,60 € come da computo metrico estimativo (che si fornisce in allegato) redatto sulla scorta dei prezzi unitari del Prezzario Regione Lazio 2023.
  In conclusione, il valore di stima del bene è pari a:
  Valore economico = 4.788,95 € - 2.646,60 € = 2.142,35 €
  Arrotondato: 2.150,00 €

Prezzo base d'asta: **2.150,00 €**

LOTTO N. 2

- **Bene N° 2 - Ente urbano ubicato a Terracina (Lt) – S.P. Badino km 9.800**
  Il lotto di terreno è ubicato in zona residenziale esterna al centro della città di Terracina definita località "Porto Badino" e distante in linea d'aria circa 500 ml dal mare, è accessibile dalla S.P. Badino attraverso una strada vicinale denominata Riva del Circeo Santa Monica cui segue l'ingresso carrabile alla proprietà, ha una superficie di 600 mq ed è delimitato perimetralmente da muretto basso con soprastante recinzione, rete microforata esterna e siepe interna.
  Per la valutazione del più probabile valore di mercato del terreno è stato utilizzato il procedimento diretto di stima basato sull'indagine di mercato. A tal proposito, sono stati selezionati alcuni lotti aventi similari caratteristiche tecniche a livello di tipologia e destinazione d'uso rispetto a quella oggetto della presente perizia.
  Dalla predetta indagine di mercato effettuata sono emersi prezzi al metro quadrato compresi tra 58,00 €/mq e 62,00 €/mq. Il prezzo medio è pari a 60,00 €/mq, tuttavia è tale importo è relativo a lotti di terreno distanti circa 150/200 ml dal mare. Nello specifico, dato che il presente bene è ubicato a circa 500 ml di distanza dal mare, il predetto valore al metro quadrato è stato ridotto di un terzo. Pertanto, è stato preso in considerazione un prezzo pari a 40,00 €/mq.
  Dato che il lotto di terreno interessato ha superficie di 600,00 mq, il suo valore economico risulta essere pari a:
  Valore di mercato x Superficie commerciale = 40,00 €/mq x 600,00 mq = 24.000,00 €

Prezzo base d'asta: **€ 24.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2016 DEL R.G.E.

LOTTO N. 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.150,00

Bene N° 1 – Manufatto amovibile			
Ubicazione:	Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia bene:	Manufatto amovibile	**Superficie**	57,88 mq
Stato conservativo:	Il bene amovibile si presenta in un buono stato conservativo e dotato di buone rifiniture interne.		
Descrizione:	Il bene amovibile è ubicato in zona residenziale esterna al centro della città di Terracina definita località "Porto Badino" e distante in linea d'aria circa 500 ml dal mare, è accessibile dalla S.P. Badino attraverso una strada vicinale denominata Riva del Circeo Santa Monica cui segue l'ingresso carrabile alla proprietà. La distribuzione degli ambienti interni ed esterni è la seguente: portico esterno, angolo cottura, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e locale tecnico adiacente. Il bene amovibile è rialzato circa 60 cm dalla corte esterna ed è costituito da struttura prefabbricata in alluminio, pareti interne, esterne e copertura in pannelli sandwich spessi 5 cm, porte interne in alluminio, porte esterne e finestre in alluminio e vetro. Gli impianti elettrico, di condizionamento ed idrico-sanitario sono esistenti e funzionanti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da occupazioni		

LOTTO N. 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00

Bene N° 2 - Ente urbano			
Ubicazione:	Terracina (LT) – S.P. Badino km 9.800, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia bene:	Ente urbano Identificato al Catasto Terreni - Fg. 133, Part. 2801	**Superficie**	600,00 mq
Descrizione:	Il lotto di terreno è ubicato in zona residenziale esterna al centro della città di Terracina definita località "Porto Badino" e distante in linea d'aria circa 500 ml dal mare, è accessibile dalla S.P. Badino attraverso una strada vicinale denominata Riva del Circeo Santa Monica cui segue l'ingresso carrabile alla proprietà, ha una superficie di 600 mq ed è delimitato perimetralmente da muretto basso con soprastante recinzione, rete microforata esterna e siepe interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da occupazioni		